PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS

IMOBILIÁRIOS DA 135ª SÉRIE 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, São Paulo - SP, CEP 01448-000

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR EMPRESA DO GRUPO E GARANTIDOS PELA

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

No montante total de

R$ 275.000.000,00

(DUZENTOS E SETENTA E CINCO MILHOES DE REAIS)

Classificação de Risco da Emissão: AA+ sf (bra), atribuído pela Fitch Ratings Brasil Ltda.
Registro da Oferta na CVM: CVM/SRE/CRI/2016-014 em 07 de julho de 2016
Código ISIN: BRRBRACRI308

EMISSÃO DE 275.000 (DUZENTOS E SETENTA E CINCO MIL) CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS (**"CRI"**), NOMINATIVOS E ESCRITURAIS, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, SOB REGIME DE GARANTIA FIRME DE COLOCAÇÃO (**"OFERTA"**), RELATIVA À 135ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (**"EMISSORA"** OU **"SECURITIZADORA"**) COM VALOR NOMINAL UNITÁRIO DE R$ 1.000,00 (MIL REAIS) NA DATA DE EMISSÃO, QUAL SEJA 12 DE JULHO DE 2016 (**"VALOR NOMINAL UNITÁRIO"** E **"DATA DE EMISSÃO"**, RESPECTIVAMENTE), PERFAZENDO NA DATA DE EMISSÃO, O VALOR TOTAL DE R$ 275.000.000,00 (DUZENTOS E SETENTA E CINCO MILHÕES DE REAIS). OS CRI TÊM PRAZO DE 7 (SETE) ANOS, A PARTIR DA DATA DE EMISSÃO. O VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI SERÁ ACRESCIDO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS A PARTIR DA PRIMEIRA DATA DE INTEGRALIZAÇÃO ATÉ A ÚLTIMA DATA DE INTEGRALIZAÇÃO. OS CRI SERÃO REGISTRADOS PARA FINS DE CUSTÓDIA ELETRÔNICA, LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA DE EVENTOS DE PAGAMENTO, PARA DISTRIBUIÇÃO NO MERCADO PRIMÁRIO NO MÓDULO DE DISTRIBUIÇÃO DE ATIVOS ("MDA") E PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO POR MEIO DO CETIP 21, ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA CETIP S.A. - MERCADOS ORGANIZADOS (**"CETIP"**). OS CRI SERÃO OBJETO DA OFERTA, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS (**"CVM"**) Nº 400, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2003, CONFORME ALTERADA (**"INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03"**) E DA INSTRUÇÃO DA CVM Nº 414, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2004, CONFORME ALTERADA, A QUAL SERÁ INTERMEDIADA PELO **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, PELO **BANCO BTG PACTUAL S.A.** E PELA **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** NA QUALIDADE DE INSTITUIÇÕES INTERMEDIÁRIAS DA OFERTA (**"COORDENADORES"**). A EMISSÃO E A OFERTA FORAM AUTORIZADAS EM REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA EMISSORA REALIZADA EM 02 DE MARÇO DE 2016. OS CRI SERÃO LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DECORRENTES DO COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA FIRMADO ENTRE A CEDENTE, A DEVEDORA E A IGUATEMI. OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SÃO REPRESENTADOS INTEGRALMENTE POR UMA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL, EMITIDA PELA CEDENTE, SOB A FORMA ESCRITURAL, SEM GARANTIA REAL, E, POSTERIORMENTE, CEDIDA PARA A EMISSORA (**"CCI"**). EM GARANTIA DAS OBRIGAÇÕES ASSUMIDAS NO CONTRATO DE CESSÃO FORAM CONSTITUÍDAS A CESSÃO FIDUCIÁRIA, A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE FRAÇÃO IDEAL E A FIANÇA (**"GARANTIAS"**). A EMISSÃO DOS CRI CONTARÁ COM A INSTITUIÇÃO DE REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS REPRESENTADOS PELA CCI, SOBRE AS GARANTIAS E COM A CONSEQUENTE CONSTITUIÇÃO DE PATRIMÔNIO SEPARADO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E AS GARANTIAS, CONFORME ESTABELECIDO NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, SENDO NOMEADA COMO AGENTE FIDUCIÁRIO DA OFERTA A **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS** (**"AGENTE FIDUCIÁRIO"**).

O AVISO AO MERCADO FOI DISPONIBILIZADO NO DIA 19 DE MAIO DE 2016.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 138 À 150 DO PRESENTE PROSPECTO DEFINITIVO, BEM COMO AS SEÇÕES "4.1. FATORES DE RISCO" E "5.1. RISCOS DE MERCADO" DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, PARA CONHECER OS RISCOS A SEREM 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, DA EMISSORA E DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

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

O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DOS COORDENADORES, DA CETIP E DA CVM.

ANBIMA

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

Coordenador Líder

Bradesco BBI

Coordenadores

BTG Pactual

xp investimentos

Agente Fiduciário ou Instituição Custodiante

PENTÁGONO

Assessor Legal Dos Coordenadores e da Emissora

PMKA ADVOGADOS

Assessor Legal da Cedente e do Iguatemi

MAYER·BROWN
TAUIL & CHEQUER

A data do presente Prospecto Definitivo é 11 de julho de 2016

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO 8
   1.1. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO DEFINITIVO POR REFERÊNCIA 8
   1.2. DEFINIÇÕES 10
   1.3. CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS ACERCA DO FUTURO 26
   1.4. RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 28
   1.5. IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DOS COORDENADORES, DA CEDENTE, DA IGUATEMI, DOS ASSESSORES LEGAIS E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA 37
   1.6. DESCRIÇÃO DAS FUNÇÕES DA EMISSORA, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DOS COORDENADORES, DOS ASSESSORES LEGAIS E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA 48
   1.7. APRESENTAÇÃO DOS COORDENADORES 54
   1.8. EXEMPLARES DO PROSPECTO 58
2. CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA 62
   2.1. CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA 62
      2.1.1. ESTRUTURA DA SECURITIZAÇÃO 62
      2.1.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRI 64
3. SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS DA OFERTA 106
   3.1. COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA 106
   3.2. ESCRITURA DE EMISSÃO 109
   3.3. CONTRATO DE CESSÃO 110
   3.4. TERMO DE SECURITIZAÇÃO 113
   3.5. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO 115
   3.6. CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS 116
   3.7. CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE FRAÇÃO IDEAL 117
   3.8. CONTRATO DE FORMADOR DE MERCADO 118
   3.9. OUTROS CONTRATOS 118
4. DEMONSTRATIVOS DOS CUSTOS DA OFERTA 119
   4.1. CUSTO UNITÁRIO 119
   4.2. REMUNERAÇÃO DA EMISSORA 119
   4.3. REMUNERAÇÃO DOS COORDENADORES 120
5. DESTINAÇÃO DO RECURSOS 122
6. DECLARAÇÕES 123
   6.1. DECLARAÇÃO DA EMISSORA 123
   6.2. DECLARAÇÃO DOS COORDENADORES 123
7. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DOS DIREITOS CREDITÓRIOS 127
   7.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 127
   7.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS DIREITOS CREDITÓRIOS 128
8. INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS IMÓVEIS E À FRAÇÃO IDEAL 133
   8.1. Fração Ideal 133
9. FATORES DE RISCO 139

10. VISÃO GERAL DO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA 155
10.1. HISTÓRICO 155
10.2. O SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO - SFI 155
10.3. EVOLUÇÃO RECENTE DO MERCADO BRASILEIRO DE SECURITIZAÇÃO 156
10.4. COMPANHIAS SECURITIZADORAS 156
10.5. CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS 157
10.6. OFERTA PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS 157
10.7. REGIME FIDUCIÁRIO 159
10.8. MEDIDA PROVISÓRIA Nº 2.158-35/01 160
10.9. TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS 160
10.10. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL ÀS SECURITIZADORAS DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 161
11. INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSORA 165
11.1. SUMÁRIO DA EMISSORA 165
11.2. INFORMAÇÕES CADASTRAIS DA EMISSORA 168
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS À CEDENTE, À IGUATEMI E À DEVEDORA 173
12.1. CEDENTE 173
12.2. IGUATEMI 173
12.3. DEVEDORA 180
13. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS NA OFERTA 184
13.1. Relacionamento entre a Emissora e os Coordenadores 184
13.2. Relacionamento entre a Emissora e a Cedente 185
13.3. Relacionamento entre a Emissora e a Iguatemi 186
13.4. Relacionamento entre a Emissora, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante 187
13.5. Relacionamento entre a Emissora e os Auditores Independentes 187
13.6. Relacionamento entre o Coordenador, a Iguatemi, a Devedora e a Cedente 187
13.7. Relacionamento entre o Coordenador Líder, a Iguatemi, a Devedora e a Cedente 187
13.8. Potenciais Conflitos de Interesses entre as Partes 188

ANEXOS

ANEXO 1. Estatuto Social da Emissora 189
ANEXO 2. Ata de Reunião do Conselho de Administração da Emissora que Aprova a Emissão 205
ANEXO 3. Declarações da Emissora 209
ANEXO 4. Declaração do Coordenador Lider nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03 215
ANEXO 5. Declaração do Agente Fiduciário nos termos do item 15 do Anexo III da ICVM nº 414/04 219
ANEXO 6. Escritura de Emissão da CCI 223
ANEXO 7. Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários 243
ANEXO 8. Compromisso de Venda e Compra 287
ANEXO 9. Contrato de Alienação Fiduciária 467
ANEXO 10. Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios 523
ANEXO 11. Termo de Securitização 553
ANEXO 12. Súmula de Classificação de Risco 649
ANEXO 13. Demonstrações Financeiras do Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2015 da Iguatemi 655
ANEXO 14. Informações Financeiras Trimestrais do trimestre encerrado em 31 de março de 2016 751
ANEXO 15. Laudo de Avaliação dos Imóveis 837

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

INTRODUÇÃO

- Documentos e informações incorporados a este Prospecto Definitivo por referência
- Definições
- Considerações sobre estimativas acerca do futuro
- Resumo das Características da Oferta
- Identificação da Emissora, do Agente Fiduciário, dos Coordenadores, da Cedente, dos Assessores Legais e dos demais prestadores de serviços da Oferta
- Apresentação dos Coordenadores
- Exemplares do Prospecto

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

1. INTRODUÇÃO

1.1. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO DEFINITIVO POR REFERÊNCIA

As informações referentes à situação financeira da Emissora, bem como outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais e as informações exigidas no Anexo III, itens 4 a 7, e Anexo III A, ambos da Instrução CVM nº 400/03, bem como: (a) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas à Emissora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos controladores, bem como com empresas ligadas, coligadas, sujeitas a controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Emissora; e (b) análise e comentários da administração sobre as demonstrações financeiras e as informações financeiras trimestrais da Emissora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Emissora com data mais recente, elaborado nos termos da Instrução CVM nº 480/09, que se encontra disponível para consulta no seguinte *website*:

www.cvm.gov.br (neste *website*, acessar "Consulta a Base de Dados", clicar em "Companhias", clicar em "Documentos e Informações de Companhia" buscar por "RB Capital Companhia de Securitização", e selecionar "Formulário de Referência", depois clicar em Formulário de Referência – Ativo, versão mais recente).

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

www.cvm.gov.br (neste *website*, acessar "Consulta a Base de Dados", clicar em "Companhias", clicar em "Documentos e Informações de Companhia", buscar por "RB Capital Companhia de Securitização", e selecionar "Formulário Cadastral", depois clicar em Formulário Cadastral – Ativo, em versão mais recente).

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados e as demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo *International Accounting Standarts Board* (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2012, 2013 e 2014 e para o trimestre encerrado em 31 de setembro de 2015 podem ser encontradas com data mais recente nos seguintes *websites*:

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 "DFP" ou "ITR", conforme o caso, em versão mais recente); e

www.rbcapital.com (neste *website*, acessar "Governança Corporativa", clicar em "Demonstrações Financeiras", buscar por "RB Capital Companhia de Securitização", e selecionar "DFP" ou "ITR", conforme o caso, em versão mais recente).

1.2. DEFINIÇÕES

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

"Agência de Classificação de Risco":	A Fitch Ratings Brasil Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Praça XV de Novembro, nº 20, Sala 401 B, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.813.375/0001-33;
"Agente de Pagamento":	O **BANCO BRADESCO S.A.**, com sede no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, CEP 06029-900, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12
"Agente Fiduciário" ou "Instituição Custodiante":	É a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição com sede na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38;
"Ajuste do Valor da Cessão"	Valor a ser pago pela Cedente, pela Devedora, ou pela Iguatemi, conforme o caso, em favor da Emissora, em razão do descasamento entre o índice de atualização monetária dos Créditos Imobiliários e os Juros Remuneratórios dos CRI, conforme previsto no Contrato de Cessão;
"Alienação Fiduciária de Fração Ideal":	A alienação fiduciária da Fração Ideal outorgada pela Cedente à Securitizadora, por meio da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Fração Ideal, pelo qual será constituída a alienação fiduciária sobre a Fração Ideal em garantia ao adimplemento integral das Obrigações Garantidas;
"Alteração de Controle"	Significa a alteração de controle da Cedente, da Devedora e/ou da Iguatemi definida no item 7.1, alínea (v) do Contrato de Cessão e no item 4.1, alínea (iii) do Compromisso de Venda e Compra;
"Anúncio de Encerramento":	É o anúncio de encerramento da Oferta, a ser disponibilizado nos *websites* da Emissora, dos Coordenadores, das Instituições Contratadas, da CVM e da CETIP, nos termos do §1º do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03;
"Anúncio de Início":	É o anúncio de início da Oferta, a ser disponibilizado nos *websites* da Emissora, dos Coordenadores, das Instituições Contratadas, da CVM e da CETIP, nos termos do §1º do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03;

"Assembleia Geral":	A assembleia geral de Titulares de CRI, realizada nos termos do Termo de Securitização;
"Aviso ao Mercado":	É o aviso a ser disponibilizado nos *websites* da Emissora, dos Coordenadores, das Instituições Contratadas, da CVM e da CETIP, nos termos do §1º do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM nº 400/03;
"BACEN":	É o Banco Central do Brasil;
"Banco Liquidante":	É o Itaú Unibanco S.A., com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, Jabaquara, CEP 04344-902, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, instituição responsável pelas liquidações financeiras dos CRI;
"Boletim de Subscrição":	É o boletim de subscrição por meio dos quais os investidores subscreverão os CRI e formalizarão sua adesão aos termos e condições do Termo de Securitização;
"CCI":	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário emitida pela Cedente em favor do Agente Fiduciário, na qualidade de instituição custodiante, a qual encontra-se anexa ao Termo de Securitização na forma do Anexo II;
"BTG Pactual":	O Banco BTG Pactual S.A., instituição financeira escritório na Avenida. Brigadeiro. Faria Lima, nº 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;
"Cedente":	É a **SCIALPHA PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Alameda Rio Negro, nº 111, parte, Alphaville, CEP 06454-000, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.015.646/0001-17;
"Cessão Fiduciária":	A Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios e de todos os direitos relacionados à Conta Vinculada, constituída pela Devedora, em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728/65, dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514/97 e das demais disposições legais aplicáveis. A Devedora poderá movimentar a qualquer momento e da maneira que entender os Direitos Creditórios enquanto não houver o inadimplemento das Obrigações Garantidas;
"CETIP":	É a **CETIP S.A. – MERCADOS ORGANIZADOS**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços depositária central de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar, Centro, CEP 20031-170, no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.358.105/0001-91;;
"CETIP21":	É o módulo de negociação CETIP 21, administrado e operacionalizado pela CETIP;

"CMN":	É o Conselho Monetário Nacional;
"CNPJ/MF":	É o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;
"Código Civil":	É a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
"Código de Processo Civil":	É a Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015;
"Compromisso de Venda e Compra":	É o "*Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Venda e Compra de Fração Ideal e Outras Avenças*", celebrado em 01 de junho de 2016, entre a Cedente na qualidade de vendedora e a Devedora, na qualidade de compradora, com a interveniência da Iguatemi, por meio do qual a Cedente compromete vender, e a Devedora compromete comprar, a Fração Ideal, mediante o pagamento do Preço de Aquisição;
"Comunicação de Resgate Antecipado dos CRI":	Comunicado a ser enviado pelos Titulares dos CRI informando da sua intenção de exercer o direito ao Resgate Antecipado Especial;
"Condições Precedentes da Oferta":	São as condições previstas no Contrato de Distribuição, que devem ser previamente atendidas, para que os Coordenadores cumpram com as obrigações assumidas no âmbito do Contrato de Distribuição;
"Condomínio":	CONDOMÍNIO VOLUNTÁRIO DO SUBCONDOMÍNIO DO SHOPPING CENTER IGUATEMI ALPHAVILLE, condomínio civil inscrito no CNPJ/MF sob o nº12.875.195/0001-00;
"Condôminos":	A São Paulo Wellness S.A., a Lam Participações Ltda., a Nathur Participações Ltda. e a GFG Participações S.A., detentoras, em conjunto da fração ideal remanescente do domínio útil dos Imóveis, equivalente a 22% dos Imóveis
"Conta Centralizadora":	É a conta corrente de nº 05171-3, agência 0910 do banco Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Emissora, na qual serão recebidos os Créditos Imobiliários e será mantido o Fundo de Reserva;
"Contas Condomínio":	As contas corrente de titularidade do Condomínio, na qual serão recebidos os valores referentes à exploração do Shopping Iguatemi Alphaville;
"Conta Vinculada":	A conta corrente de titularidade da Devedora, a qual receberá os recursos referentes aos Direitos Creditórios;
"Contrato de Alienação Fiduciária de Fração Ideal":	O "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Fração Ideal em Garantia e Outras Avenças*" celebrado em 22 de junho de 2016, entre a Cedente e a Securitizadora, pelo qual será constituída a alienação fiduciária sobre a Fração Ideal em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas;
"Contrato de Cessão":	"*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários de Outras Avenças*", celebrado em 22 de junho de 2016,pela Cedente, a Iguatemi e a Securitizadora, com a interveniência da Devedora, pelo qual foi pactuada a cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI.

"Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios":	O "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*" celebrado em 22 de junho de 2016, entre a Devedora e a Securitizadora, com a interveniência da Cedente e do Condomínio, pelo qual será constituída a Cessão Fiduciária em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas;
"Contrato de Distribuição":	É o "Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária, Sob Regime de Garantia Firme de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 135ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização" celebrado em 20 de maio de 2016, entre a Emissora, os Coordenadores e a Iguatemi;
"Contrato de Formador de Mercado"	Significa o "*Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Formador de Mercado",* celebrado em 13 de maio de 2016, entre a Emissora, o Formador de Mercado e a Iguatemi.
"Contratos de Locação":	Os contratos de locação firmados pelo Condomínio com os Locatários das lojas do Shopping Iguatemi Alphaville;
"Coobrigação":	A coobrigação assumida pela Cedente, nos termos do artigo 296 do Código Civil, respondendo solidariamente, pela solvência da totalidade dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, assumindo a qualidade de coobrigada e responsabilizando-se pelo respectivo pagamento, sem prejuízo e independentemente da execução das Garantias;
"Coordenador Líder" ou "Bradesco BBI":	O Banco Bradesco BBI S.A., instituição financeira com estabelecimento na Avenida Paulista, nº 1.450, 8º andar, Bela Vista, CEP 01310-917, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93;
"Coordenadores":	O Coordenador Líder, o BTG Pactual e a XP Investimentos, quando referidos em conjunto;
"Créditos Imobiliários":	A totalidade dos créditos imobiliários relativos ao Preço de Aquisição, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros, multas, atualização monetária, penalidades, indenizações, direitos de regresso, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes nos termos e condições do Compromisso de Venda e Compra;
"CRI":	Os certificados de recebíveis imobiliários da 135ª Série da 1ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97;

"CRI em Circulação":	Todo(s) o(s) CRI, excluídos os CRI que por ventura estejam em posse da Cedente, da Devedora, da Iguatemi e/ou da Emissora, assim como os CRI que tenham como titular qualquer pessoa natural ou jurídica, bem como fundo de investimento que: (i) controle a Cedente, a Devedora, a Iguatemi e/ou a Emissora; (ii) seja controlada pela Cedente, pela Devedora, pela Iguatemi e/ou pela Emissora; (iii) esteja sob o mesmo controle que a Cedente, a Devedora, a Iguatemi e/ou a Emissora; (iv) seja coligada com a Cedente, a Devedora, com a Iguatemi e/ou com a Emissora; (v) detenha os CRI por conta da Cedente, da Devedora, da Iguatemi, da Emissora ou de qualquer forma represente a Cedente, a Iguatemi e/ou a Emissora;
"Custo de Administração":	A remuneração mensal de R$ 3.000,00 (três mil reais), acrescida dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com *gross up*), conforme detalhada no Termo de Securitização, a ser paga pelo Patrimônio Separado, nos mesmos dias dos eventos dos CRI, que a Securitizadora faz jus em razão da administração do Patrimônio Separado;
"CVM":	É a Comissão de Valores Mobiliários;
"Data de Emissão":	Significa o dia 12 de julho de 2016;
"Data de Início da Oferta":	Data do início da Oferta, que ocorrerá a partir da concessão do registro da Oferta perante a CVM, da disponibilização do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo ao público investidor;
"Data de Vencimento":	12 de julho de 2023;
"Deliberação CVM nº 476/05":	É a Deliberação da CVM nº 476, de 25 de janeiro de 2005;
"Despesas do Patrimônio Separado":	Conforme definido no item 13.1 do Termo de Securitização, são despesas do Patrimônio Separado a serem arcadas pela Cedente conforme previsto no Contrato de Cessão. Para informações adicionais, vide o Termo de Securitização anexo a este Prospecto;
"Devedora" ou "Compradora":	**ORK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade limitada com sede na Alameda Rio Negro, nº 111, parte, Alphaville, CEP 06454-000, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.163.430/0001-27;
'"Dia(s) Útil(eis)":	Segunda a sexta-feira, exceto feriados declarados nacionais. Para efeitos de prorrogação de prazo, serão prorrogados para o Dia útil subsequente quando os pagamentos coincidirem com sábado, domingo, feriado declarado nacional, ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro na sede da Emissora e/ou da Cedente, ressalvados os casos em que o pagamento deva ser realizado através da CETIP, onde somente serão prorrogados se coincidirem com sábado, domingo ou feriado declarado nacional;

"Direitos Creditórios":	78% (setenta e oito por cento) dos rendimentos líquidos do Condomínio, equivalente à totalidade dos recebíveis efetivamente recebidos pelo Condomínio no mês, relativos aos aluguéis (fixos e variáveis), decorrentes dos Contratos de Locação, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros, multas, atualização monetária, penalidades, indenizações, direitos de regresso, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes nos prazos dos Contratos de Locação, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios, garantias constituídas, e instrumentos que os representam, incluindo respectivos anexos, os valores relativos aos direitos sobre pontos comerciais, locações de áreas comuns, locações de quiosques, locações temporárias e locações de áreas de mídia, coparticipação (luvas e taxas de transferência de lojas), cessão de direitos, aplicações e quaisquer outros por mais especiais que sejam, inclusive relativos a pagamentos pela utilização do estacionamento do Shopping Iguatemi Alphaville, deduzidas as despesas correntes de responsabilidade dos condôminos, incluindo, mas não se limitando, taxas de administração e gerenciamento, contribuições ordinárias ao fundo de promoção e propaganda, encargo de lojas vagas, despesas relativas a auditoria de lojas, honorários advocatícios, e contribuições a entidades de classe;
"Documentos da Oferta":	São: (a) Escritura de Emissão; (ii) o Contrato de Cessão; (iii) o Compromisso de Venda e Compra; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Fração Ideal; (v) o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (vi) o Termo de Securitização; (vii) o Contrato de Distribuição; (viii) os Boletins de Subscrição; (ix) os Pedidos de Reserva; (x) o Aviso ao Mercado; (xi) o Anúncio de Início; (xii) o Anúncio de Encerramento; e (xiii) demais documentos relacionados à Oferta;
"Emissão":	A presente emissão dos CRI, a qual constitui a 135ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.
"Emissora" ou "Securitizadora":	É a **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia 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 o nº 02.773.542/0001-22;
"Escritura de Emissão":	É o "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*" celebrado em 22 de junho de 2016, entre a Cedente e o Agente Fiduciário, na qualidade de instituição custodiante;
"Escriturador":	É o Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64;

"Eventos de Multa Indenizatória":	Tem o significado atribuído no item 6.2.2. do Termo de Securitização. Para informações adicionais, vide o Termo de Securitização anexo a este Prospecto;
"Eventos de Recompra Compulsória Integral":	Tem o significado atribuído no item 6.2.1. do Termo de Securitização. Para informações adicionais, vide o Termo de Securitização anexo a este Prospecto;
"Eventos de Vencimento Antecipado":	Tem o significado atribuído no item 6.2.3. do Termo de Securitização. Para informações adicionais, vide o Termo de Securitização anexo a este Prospecto;
"Fiança":	A fiança, com exclusão aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 366, 821, 824, 827, 829, 830, 834, 835, 836, 837, 838 e 839, todos do Código Civil, e os artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil, prestada pela Iguatemi para assegurar o cumprimento fiel e pontual das Obrigações Garantidas, na qual a Iguatemi assume, em caráter irrevogável e irretratável, a condição de fiadora e principal pagadora da dívida afiançada, obrigando-se solidariamente juntamente com a Cedente, pelas obrigações assumidas pela Cedente referente à Coobrigação, Recompra Compulsória Integral e à Multa Indenizatória, incluindo, mas não se limitando, a indenizações, gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações judiciais ou medidas extrajudiciais propostas pela Emissora, bem como obrigando-se solidariamente juntamente com a Devedora, pelas obrigações assumidas pela Devedora com relação ao pagamento dos Créditos Imobiliários;
"Formador de Mercado":	Significa a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., conforme qualificada acima;
"Fração Ideal"	78% (setenta e oito por cento) da fração ideal do domínio útil de propriedade da Cedente, dos imóveis matriculados sob os nºs 161.221 e 161.222 junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, Estado de São Paulo e livre e desembaraçado de ônus e gravames conforme o Av.09/161.221 e Av.09/161.222;
"Fundo de Reserva":	O fundo de reserva, constituído nos termos do Contrato de Cessão, mediante a dedução do Valor da Cessão equivalente a próxima parcela de Juros Remuneratórios. O Fundo de Reserva deverá corresponder ao valor equivalente a, no mínimo: (a) a próxima parcela de pagamento dos CRI, desde a data de emissão do CRI até o 57º mês subsequente,

	conforme calculado de modo proforma pela Emissora ("Valor Mínimo do Fundo de Reserva Durante Período de Carência"); e (b) as próximas 3 (três) parcelas de pagamento dos CRI, desde o 58º mês após a data de emissão dos CRI até o término da vigência dos CRI, conforme calculado de modo proforma pela Emissora ("Valor Mínimo do Fundo de Reserva Após Período de Carência", que, quando em conjunto com Valor Mínimo do Fundo de Reserva Durante Período de Carência o "Valor Mínimo do Fundo de Reserva"). Caso após o 57º mês o valor no Fundo de Reserva não corresponda ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva Após o Período de Carência, a Cedente e/ou a Fiadora deverão recompor o Fundo de Reserva. O Fundo de Reserva deverá ser recomposto com recursos próprios da Cedente e/ou da Fiadora. Em cada Data de Verificação que a Emissora verificar que o Fundo de Reserva representa: (a) 120% (cento e vinte por cento) do Valor Mínimo do Fundo de Reserva exigido na respectiva data, a Emissora liberará para a Cedente, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, o valor necessário para que o valor depositado a título de Fundo de Reserva seja equivalente ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva exigido na respectiva data; ou (b) 70% (setenta por cento) do Valor Mínimo do Fundo de Reserva exigido na respectiva data, a Cedente e/ou a Fiadora deverá recompô-lo nos termos do Contrato de Cessão, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de notificação da Emissora para a Cedente e/ou para a Fiadora;
"Garantias":	A Coobrigação, a Fiança, a Alienação Fiduciária de Fração Ideal e a Cessão Fiduciária quando referidos em conjunto;
"IGP-DI/FGV"	Índice Geral de Preços de Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
"IGP-M/FGV":	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
"Iguatemi" ou "Fiadora":	É a **IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade por ações de capital aberto, com sede na Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, 9º andar - parte, Pinheiros, CEP 01455-070, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 51.218.147/0001-93;
"Imóveis":	Os imóveis matriculados sob nºs 161.221 e 161.222 junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, Estado de São Paulo, localizados na Alameda Xingu, nº 200/350, esquina com a Alameda Rio Negro, nº 111;
"Instrução CVM nº 28/83":	É a Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada;
"Instrução CVM nº 308/99":	É a Instrução CVM nº 308, de 14 de maio de 1999, conforme alterada;
"Instrução CVM nº 400/03":	É a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;

"Instrução CVM nº 414/04":	É a Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;
"Instrução CVM nº 476/09"	Instrução CVM 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
"Instrução CVM nº 480/09":	É a Instrução CVM nº 480 de 07 de dezembro de 2009, conforme alterada;
"Instrução CVM nº 555/14":	É a Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
"Investidores" ou "Titulares dos CRI":	Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais que se enquadrem no Público Alvo da Oferta, e venham a subscrever os CRI da presente Oferta;
"Investidores Institucionais":	Pessoas jurídicas, fundos de investimentos, ou quaisquer outros veículos de investimento que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários, que celebrem Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição, conforme definidos acima, declarando o interesse em subscrever os CRI, excluindo-se as Pessoas Vinculadas e sendo vedada a colocação para clubes de investimento, sem fixação de lotes máximos ou mínimos para suas ordens de investimento;
"Investidores Não Institucionais":	Pessoas físicas e as Pessoas Vinculadas, que realizarem investimentos de qualquer valor nos CRI, independentemente de se enquadrarem no conceito de investidor qualificado ou investidor profissional na Instrução CVM nº 539/13;
"Instituições Contratadas":	As seguintes instituições financeiras, quando mencionadas conjuntamente: (i) Citigroup Global Markets Brasil CCTVM S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.709.114/0001-64; (ii) LLA Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.600.379/0001-41; (iii) Bradesco S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.855.045/0001.32; (iv) Banco Fator S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.644.196/0001.06; (v) Itaú Corretora de Valores S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64; (vi) Ágora Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 74.014.747/0001.35; (vii) Ativa Investimentos S.A. CTCV, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.775.974/0001-04; (viii) Alfa Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.178.421/0001-64; (ix) Futurainvest DTVM Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.684.408/0001-95; (x) Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.336.036/0001-40; (xi) Concórdia S/A Corretora de Valores Mobiliários, Câmbio e Commodities, inscrita no CNPJ/MF sob o

	nº 52.904.364/0001-08; (xii) Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.809.182/0001-30; (xiii) CA Indosuez Wealth (Brazil) S.A. Distribuidora e Valores Mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.638.542/0001-57; (xiv) Banco Daycoval S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 62.232.889/0001-90; (xv) Guide Investimento S.A. Corretora de Valores, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 65.913.436/0001-17; (xvi) Banco Losango S.A. – Banco Múltiplo, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.254.319/0001-00; (xvii) Magliano S.A. CCVM, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.723.847/0001-99; (xviii) Planner Corretora de Valores S/A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54; (xix) RB Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 86.960.090/0001-76; (xx) Reliance DTVM Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.215.594/0001-09; (xxi) Senso Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.352.220/0001-87; (xxii) Socopa Corretora Paulista S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.285.390/0001-40; (xxiii) Spinelli S/A – Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.739.629/0001-42; (xxiv) Votorantim Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 01.170.892/0001-31; (xxv) Banco BNP Paribas Brasil S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 01.522.368/0001-82; (xxvi) Banco J.P. Morgan S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.172.537/0001-98; (xxvii) UBS Brasil Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 02.819.125/0001-73; (xxviii) J. Safra Corretora de Valores Mobiliários Ltda., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.783.503/0001-02; (xxix) Itaú Unibanco S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04; (xxx) Geração Futuro Corretora de Valore S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62; e (xxxi) Banco Santander (Brasil) S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 90.400.888/0001-42;
"Instituições Participantes":	Os Coordenadores e as Instituições Contratadas, quando referidas em conjunto;
"IPCA/IBGE" ou "IPCA":	É o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE;
"JUCESP":	É a Junta Comercial do Estado de São Paulo;
"Juros Remuneratórios":	São os juros remuneratórios, que os Titulares dos CRI farão jus, correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescido exponencialmente de sobretaxa negativa de 0,10% (dez

	centésimos por cento), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o valor nominal não amortizado dos CRI. Os Juros Remuneratórios serão calculados de acordo com a fórmula descrita na Seção "Características dos CRI e da Oferta", no item "Juros Remuneratórios" deste Prospecto Definitivo;
"Lei nº 4.591/64"	É a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada;
"Lei nº 4.728/65"	É a Lei nº 4.728 de 14 de julho de 1965, conforme alterada;
"Lei nº 9.514/97":	É a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
"Lei nº 6.404/76" ou "Lei das Sociedades por Ações":	É a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
"Lei nº 9.718/98"	É a Lei nº 9.718, de 27] de novembro de 1998, conforme alterada;
"Lei nº 10.931/04":	É a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;
"Lei nº 6.385/76":	É a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada;
"Lei nº 8.981/95":	É a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada;
"Locatários":	São os locatários das lojas do Shopping Iguatemi Alphaville locadas pelo Condomínio por meio de contratos de locação;
"Manual de Normas para Formador de Mercado":	Significa o "Manual de Normas para Formador de Mercado", editado pela CETIP, conforme atualizado.
"Medida Provisória nº 2.158-35/01"	É a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001;
"Multa Indenizatória":	Hipótese prevista no Contrato de Cessão no caso da ocorrência de qualquer Eventos de Multa Indenizatória, em que a Cedente estará obrigada a pagar à Securitizadora uma multa compensatória, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, cujo valor será equivalente ao Valor de Recompra, proporcionalmente ao valor que os Créditos Imobiliários, sobre os quais tenha ocorrido um Evento de Multa Indenizatória, representam em relação à totalidade dos Créditos Imobiliários;
"Obrigações Garantidas":	As obrigações assumidas pela Cedente no Contrato de Cessão, incluindo as obrigações de Coobrigação, Ajuste do Valor da Cessão, Recompra Compulsória Integral, Multa Indenizatória e despesas, bem como as obrigações assumidas pela Devedora com relação ao pagamento dos Créditos Imobiliários;
"Oferta":	É a distribuição pública dos CRI no montante de R$ 275.000.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões de reais), nos termos da Instrução CVM nº 400/03;
"Oferta Institucional":	Oferta destinada aos Investidores Institucionais, de até 20% (vinte por cento) do Valor Total de Emissão, observados os procedimentos descritos na Seção "Características dos CRI e da Oferta", item "Plano

	de Distribuição", subitem "Oferta Institucional", na página 95 e 96 do presente Prospecto Definitivo;
"Oferta Não Institucional":	Oferta destinada aos Investidores Não Institucionais, de até 80% (oitenta por cento) do Valor Total de Emissão, observados os procedimentos descritos na Seção "Características dos CRI e da Oferta", item "Plano de Distribuição", subitem "Oferta Não Institucional", na página 92 a 95 do presente Prospecto Definitivo;
"Pagamento Antecipado Facultativo":	A opção da Devedora de realizar, a seu exclusivo critério, o pagamento antecipado facultativo dos Créditos Imobiliários, caso seja verificada a hipótese da Cláusula 3.7 do Compromisso de Venda e Compra e a Devedora deva acrescer ao valor das sobre qualquer pagamento do valor das parcelas do Preço de Aquisição o valor do referido tributo ou encargo de natureza tributária que venha a incidir sobre a Emissora e/ou sobre os rendimentos dos CRI;
"Patrimônio Separado":	É o patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários e pelas Garantias, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
"Pedido de Reserva":	Formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, para a subscrição dos CRI no âmbito da Oferta, firmado por Investidores durante o Período de Reserva para Investidores, utilizado nos termos do art. 45 da Instrução CVM nº 400;
"Período de Reserva":	O período compreendido entre os dias 30 de maio de 2016, e 20 de junho de 2016, inclusive, no qual os Investidores interessados deverão celebrar Pedidos de Reserva para a subscrição dos CRI;
"Período de Reserva para Pessoas Vinculadas":	O período compreendido entre os dias 30 de maio de 2016, inclusive, e 08 de junho de 2016, inclusive, data esta que antecede o encerramento do Procedimento de *Bookbuilding* em pelo menos 7 (sete) dias úteis, no qual as Pessoas Vinculadas devem formalizar os seus Pedidos de Reserva, visando não serem excluídas da Oferta em caso de excesso de demanda superior em um terço a quantidade dos CRI ofertadas, nos termos do Artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03 e da Deliberação CVM 476/05;
"Pessoas Vinculadas":	Pessoas que sejam: (a) administradores, empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes, da Iguatemi, da Devedora, da Cedente e da Emissora e/ou de outras sociedades sobre controle comum; (b) controladores ou administradores da Iguatemi, da Devedora, da Cedente e da Emissora e/ou de outras sociedades sobre controle comum; (c) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes; (d) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (e) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente,

	controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes; (f) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas as Instituições Participantes ou por pessoas a ele vinculadas; (g) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados ou (h) os cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (a) e/ou (g) acima;
"Potenciais Investidores":	Os Investidores que tenham subscrito e integralizado CRI, no âmbito da Oferta Pública, durante o Prazo de Colocação;
"Prazo de Colocação":	É o prazo para a conclusão da Oferta que será de até 6 (seis) meses contados da disponibilização do Anúncio de Início;
"Preço de Aquisição":	R$ 275.000.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões de reais), dividido em 34 (trinta e quatro) parcelas, e devidamente atualizado e remunerado, conforme previsto no Compromisso de Venda e Compra, a ser pago pela Devedora em favor da Cedente, pela aquisição da Fração Ideal. As primeiras 10 (dez) parcelas serão referentes somente ao pagamento de juros e correção monetária, e as 24 (vinte e quatro) Parcelas restantes serão mensais e correspondentes a amortização do Preço de Aquisição, pagamento de juros e atualização monetária;
"Preço de Integralização":	Os CRI serão integralizados no ato da sua subscrição à vista, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário, podendo ser colocadas com ágio ou deságio, a ser definido, se for o caso, na data de subscrição dos CRI, sendo certo que o preço de integralização será o mesmo para todos os investidores na data de subscrição;
"Procedimento de *Bookbuilding*":	É o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafo 1º, e do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, no qual serão definidas, em conjunto com a Emissora o valor dos Juros Remuneratórios dos CRI e, consequentemente, o valor presente dos Créditos Imobiliários para fins do montante final da Oferta. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será divulgado por meio do Anúncio de Início, nos termos do artigo 23, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400/03.
"Prospecto Definitivo" ou "Prospecto":	É este "Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 135ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização";
"Prospecto Preliminar"::	É o "Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 135ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização";
"RCA da Emissão":	É a Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 02 de março de 2016, por meio da qual foi aprovada a Emissão e a Oferta;

"Recompra Compulsória Especial":	Obrigação da Cedente e/ou da Iguatemi de recomprar parcial ou totalmente os Créditos Imobiliários de forma a assegurar o pagamento pela Emissora do Resgate Antecipado Especial;
"Recompra Compulsória Integral":	A obrigação irrevogável e irretratável da Cedente de recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória Integral previstos no Contrato de Cessão, o que dará ensejo ao resgate antecipado da totalidade dos CRI;
"Recompra Facultativa":	A opção da Cedente de realizar a recompra facultativa dos Créditos Imobiliários, caso seja verificada a hipótese prevista na Cláusula 3.7 do Compromisso de Venda e Compra e a Devedora deva acrescer ao valor das sobre qualquer pagamento do valor das parcelas do preço de aquisição o valor do referido tributo ou encargo de natureza tributária que venha a incidir sobre a Emissora e/ou sobre os rendimentos dos CRI;
"Regime Fiduciário":	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, sobre as Garantias, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários, das Garantias e da Conta Centralizadora, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001;
"Reorganização Societária":	Significa a operação de incorporação, cisão ou fusão envolvendo a Cedente, a Devedora ou a Iguatemi;
"Resgate Antecipado Compulsório Integral":	O resgate antecipado compulsório da totalidade dos CRI em Circulação, a ser realizado pela Emissora na ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória Integral, Recompra Facultativa ou de Evento de Multa Indenizatória, na forma prevista no Termo de Securitização;
"Resgate Antecipado Especial":	O direito de os Titulares dos CRI em solicitar o resgate antecipado dos CRI em virtude da ocorrência das operações de Alteração de Controle ou de Reorganização Societária que não venham a ser aprovadas pela Assembleia Geral, previsto no item 6.3. do Termo de Securitização;
"Resolução CMN nº 4.373":	É a resolução do CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada;
"Shopping Iguatemi Alphaville" ou "Empreendimento":	O empreendimento imobiliário consistente em centro de varejo na modalidade *Shopping Center* desenvolvido pela Cedente nos Imóveis,

	que já possui habite-se;
"Taxa DI" ou "Taxa DI-*Over*":	As taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, "*over* extra grupo", expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.cetip.com.br)
"Termo de Adesão":	É o Termo de Adesão ao Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária, sob Regime de Garantia Firme, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 135ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização, firmado pelos Coordenadores e pelas Instituições Contratadas;
"Termo de Securitização":	É o Termo de Securitização da 135ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia de Securitização;
"Valor da Cessão":	Preço a ser pago, pela Securitizadora à Cedente, pela aquisição dos Créditos Imobiliários, que corresponde à importância de R$ 275.000.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões de reais), observado o disposto no item 2.2 do Contrato de Cessão;
"Valor de Recompra" ou "Valor de Vencimento Antecipado":	Valor correspondente ao valor do saldo devedor dos CRI, incluindo os juros remuneratórios, nos termos do Termo de Securitização, na data do efetivo pagamento;
"Valor de Pagamento Antecipado Facultativo" ou "Valor de Recompra Facultativa":	Valor correspondente ao valor do saldo devedor dos CRI, incluindo os juros remuneratórios, nos termos do Termo de Securitização, na data do efetivo pagamento da Recompra Facultativa ou do Pagamento Antecipado Facultativo;
"Vencimento Antecipado":	Obrigação da Devedora em pagar antecipadamente o Valor de Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários que representam o Preço de Aquisição, quando da ocorrência de algum Evento de Vencimento Antecipado, conforme previsto no Compromisso de Venda e Compra;
"Vencimento Antecipado Especial":	Obrigação da Devedora em pagar antecipadamente, de forma total ou parcialmente, o Valor de Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários de forma a assegurar o pagamento pela Emissora do Resgate Antecipado Especial;
"Valor Nominal Unitário":	É o valor nominal unitário de cada CRI, correspondente a R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;

"Valor Total da Emissão":	R$ 275.000.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão;
"XP Investimentos":	A XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com endereço na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3600/3624, 10º andar, conjuntos 101 e 102, Itaim Bibi, CEP 04538-132, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78;

1.3. CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS ACERCA DO FUTURO

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

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

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

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

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

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

1.4. RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

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

Securitizadora ou Emissora	RB Capital Companhia de Securitização.
Cedente	A Scialpha Participações Ltda.
Coordenadores	O Banco Bradesco BBI S.A., o Banco BTG Pactual S.A e a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Instituições Contratadas	(i) Citigroup Global Markets Brasil CCTVM S.A.; (ii) LLA Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.; (iii) Bradesco S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários; (iv) Banco Fator S.A.; (v) Itaú Corretora de Valores S.A.; (vi) Ágora Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.; (vii) Ativa Investimentos S.A. CTCV; (viii) Alfa Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários S.A.; (ix) Futurainvest DTVM Ltda.; (x) Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda.; (xi) Concórdia S/A Corretora de Valores Mobiliários, Câmbio e Commodities; (xii) Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.; (xiii) CA Indosuez Wealth (Brazil) S.A. Distribuidora e Valores Mobiliários; (xiv) Banco Daycoval S.A.; (xv) Guide Investimento S.A. Corretora de Valores; (xvi) Banco Losango S.A. – Banco Múltiplo; (xvii) Magliano S.A. CCVM; (xviii) Planner Corretora de Valores S/A; (xix) RB Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.; (xx) Reliance DTVM Ltda.; (xxi) Senso Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários S.A.; (xxii) Socopa Corretora Paulista S.A.; (xxiii) Spinelli S/A – Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio; (xxiv) Votorantim Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.; (xxv) Banco BNP Paribas Brasil S.A.; (xxvi) Banco J.P. Morgan S.A.; (xxvii) UBS Brasil Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.; (xxviii) J. Safra Corretora de Valores Mobiliários Ltda., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.783.503/0001-02; (xxix) Itaú

	Unibanco S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04; (xxx) Geração Futuro Corretora de Valore S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62; e (xxxi) Banco Santander (Brasil) S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 90.400.888/0001-42.
Agente Fiduciário ou Instituição Custodiante	Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.
Banco Liquidante	Itaú Unibanco S.A.
Escriturador	Itaú Corretora de Valores S.A.
Créditos Imobiliários	A totalidade dos créditos imobiliários relativos ao Preço de Aquisição, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros, multas, atualização monetária, penalidades, indenizações, direitos de regresso, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes nos termos e condições do Compromisso de Venda e Compra.
CCI	É a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida por meio da Escritura de Emissão, representando a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes do Compromisso de Venda e Compra, de acordo com a Lei nº 10.931/04.
Número e Série de Emissão	135ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora.
Código ISIN dos CRI	BRRBRACRI308.
Valor Total da Emissão	R$ 275.000.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões reais), na Data de Emissão.
Quantidade de CRI	275.000 (duzentos e setenta e cinco mil).
Valor Nominal Unitário dos CRI	R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Data de Emissão dos CRI	12 de julho de 2016.
Agência de Classificação de Risco	A Emissora contratou a Fitch Ratings Brasil Ltda. para a elaboração dos relatórios de classificação de risco para os CRI, e para revisão trimestral da classificação de risco até o vencimento dos CRI, a qual atribuiu o *rating* "AA+ sf (bra)" aos CRI.
Regime Fiduciário	Regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97 sobre os Créditos Imobiliários e a CCI, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado.
Coobrigação	Os Créditos Imobiliários contam com a Coobrigação da Cedente, nos termos do Contrato de Cessão.
Tipo e Forma dos CRI	Os CRI são nominativos e escriturais.
Prazo e Data de Vencimento	Os CRI terão prazo de 7 (sete) anos, a contar da Data de

	Emissão, vencendo-se, portanto, em 12 de julho de 2023, ressalvadas Recompra Compulsória, Vencimento Antecipado e Multa Indenizatória as hipóteses de previstas no Termo de Securitização.
Juros Remuneratórios	São os juros remuneratórios, correspondentes à Taxa DI, acrescido exponencialmente de sobretaxa negativa de 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano.
Pagamento dos Juros Remuneratórios	Os valores relativos aos Juros Remuneratórios deverão ser pagos semestralmente, a partir de 12 de janeiro de 2017, inclusive, e mensalmente a partir de 12 de agosto de 2021.
Amortização Programada:	Após o Período de Carência, que terminará em 12 de julho de 2021, o Valor Nominal Unitário será amortizado mensalmente, de acordo com os valores e datas indicados na tabela constante do Termo de Securitização.
Preço e Forma de Subscrição e Integralização	O preço de subscrição de cada um dos CRI será correspondente ao Valor Nominal Unitário na Data de Emissão, podendo ser acrescida ainda de ágio ou deságio. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser informada pela Emissora no Pedido de Reserva ou no Boletim de Subscrição, pelo Preço de Integralização. A integralização dos CRI será realizada via CETIP.
Registro para Negociação e Distribuição	Os CRI serão registrados para colocação no mercado primário no módulo de distribuição de ativos ("MDA") e para negociação no mercado secundário no CETIP 21, administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo a integralização dos CRI, neste caso, liquidada por meio da CETIP.
Plano de Distribuição	Os CRI serão objeto de distribuição pública, em caráter irrevogável não estando sujeito a condições que não correspondam a um interesse legítimo da Emissora, que afetem o funcionamento do mercado e cujo implemento dependa de atuação direta ou indireta da Emissora ou de pessoas a elas vinculadas. Os Coordenadores, com a expressa anuência da Iguatemi e da Emissora, elaborarão plano de distribuição dos CRI, nos termos do parágrafo 3º do artigo 33 da Instrução CVM nº 400/03, no que diz respeito ao esforço de dispersão dos CRI, o qual poderá levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica das Instituições Participantes, observado que as Instituições Participantes deverão 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

	recebam previamente exemplar do Prospecto Preliminar para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecias por pessoa designada para tal. A Oferta será dividida entre a Oferta Institucional e a Oferta Não Institucional. Observadas as condições do Contrato de Distribuição, as Instituições Participantes iniciarão a Oferta Pública após a concessão do Registro da Oferta pela CVM, a disponibilização do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto Definitivo. A colocação dos CRI junto ao público investidor no mercado primário e a negociação no mercado secundário será realizada de acordo com os procedimentos do CETIP 21, administrado e operacionalizado pela CETIP para negociação no mercado secundário, observado o plano de distribuição acima descrito. Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a distribuição pública dos CRI sob o regime de garantia firme de colocação, desde que cumpridas todas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, observado o Prazo Máximo da Garantia Firme, que é inferior ao Prazo de Colocação, devendo observar ainda os termos e condições estipulados no Contrato de Distribuição, os quais se encontram descritos na seção "Características dos CRI e da Oferta", item "Plano de Distribuição", na página 89 a 92 do presente Prospecto Definitivo.
Distribuição Parcial	Não haverá distribuição parcial dos CRI, sendo que caso, após a obtenção do registro da Oferta e publicado o Anúncio de Início, a totalidade dos CRI não seja colocada perante o público alvo os Coordenadores subscreverão a quantidade restante.
Prazo de Colocação	O prazo máximo de colocação dos CRI será de até 6 (seis) meses contados da Data de Início da Oferta.
Destinação dos Recursos	Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Valor de Cessão, nos termos do Contrato de Cessão.
Local de Emissão	O local de emissão é a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Patrimônio Separado	Patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário: (i) pelos Créditos Imobiliários; (ii) pela CCI; e (iii) pelas Garantias. Este patrimônio não se confunde com o patrimônio da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiver afetado, destacados do patrimônio da Emissora, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI e das demais obrigações relativas ao regime fiduciário instituído, na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97.

Pedido de Reserva	No âmbito da Oferta, qualquer Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir nos CRI deverá realizar a sua reserva para a subscrição de CRI junto às Instituições Participantes, durante o Período de Reserva ou durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas mediante a assinatura de Pedido de Reserva, utilizado nos termos do art. 45 da Instrução CVM nº 400. Para mais informações acerca do Pedido de Reserva, veja a seção "Características dos CRI e da Oferta", item "Plano de Distribuição" a partir da página 89 a 92 deste Prospecto. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NO PROCESSO DE *BOOKBUILDING* PODE CAUSAR A MÁ FORMAÇÃO NA PRECIFICAÇÃO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI E REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING*, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NO PROCESSO DE *BOOKBUILDING*" NO PROSPECTO DEFINITIVO.**
Pessoas Vinculadas	No âmbito da Oferta, será admitida a participação de pessoas vinculadas, quais sejam: (a) administradores, empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Iguatemi, da Devedora, da Cedente e da Emissora e/ou de outras sociedades sobre controle comum; (b) controladores ou administradores dos da Iguatemi, da Devedora, da Cedente e da Emissora e/ou de outras sociedades sobre controle comum; (c) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes; (d) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (e) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes; (f) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas as Instituições Participantes ou por pessoas a ele vinculadas; (g) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente

por terceiros não vinculados, exceto se houver demanda superior a 1/3 (um terço) do montante total dos CRI, ocasião na qual as ordens de investimento de referidas pessoas vinculadas serão desconsideradas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03.

Período de Reserva para Investidores — Período compreendido entre os dias 30 de maio de 2016, inclusive, e 20 de junho de 2016, inclusive.

Período de Reserva para Pessoas Vinculadas — Período compreendido entre os dias 30 de maio de 2016, inclusive, e 08 de junho de 2016, inclusive.

Procedimento de *Bookbuilding* — Será adotado procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, com o recebimento de reservas e sem fixação de lotes mínimos ou máximos, o qual definirá a remuneração dos CRI ("Procedimento de *Bookbuilding*"). O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será divulgado nos termos do artigo 23, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400/03, bem como constará no Termo de Securitização.

Para fins do Procedimento de *Bookbuilding*, o Investidor interessado em subscrever os CRI, deverá indicar, no âmbito do respectivo Pedido de Reserva ou intenção de investimento, com relação ao *spread* a ser adotado para apuração dos Juros Remuneratórios, a sua condição de *spread* sobre a Taxa DI para a sua participação na Oferta, condicionando assim, a sua participação na Oferta. Caso o *spread* apurado no Procedimento de *Bookbuilding* para os Juros Remuneratórios seja inferior ao *spread* indicado pelo investidor no Pedido de Reserva ou intenção de investimento como condicionante de participação na Oferta, nos termos acima previstos, o respectivo Pedido de Reserva ou intenção de investimento será cancelado pelos Coordenadores. Caso o *spread* indicado pelo investidor no Pedido de Reserva ou intenção de investimento como condicionante de participação na Oferta, nos termos acima previstos, seja igual ao *spread* apurado no Procedimento de *Bookbuilding* para os Juros Remuneratórios, o investidor terá o seu respectivo Pedido de Reserva ou intenção de investimento atendido parcialmente pelos Coordenadores, conforme abaixo.

Caso o total de CRI correspondente às intenções de investimento ou aos Pedidos de Reserva admitidos pelos Coordenadores no âmbito da Oferta exceda o valor de R$ 275.000.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões de

	reais), serão atendidos os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento que indicarem a menor taxa, adicionando-se os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento que indicarem taxas superiores até atingir a taxa definida por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que todos os Pedidos de Reserva e todas as intenções de investimento admitidos que indicarem a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding* serão rateados entre os Investidores, proporcionalmente ao montante de CRI indicado nos respectivos Pedidos de Reserva ou nas respectivas intenções de investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações de CRI.
Boletim de Subscrição	A subscrição dos CRI será formalizada mediante a assinatura do boletim de subscrição pelo Investidor, que estará sujeito aos termos e condições da Oferta e aqueles previstos no respectivo boletim de subscrição. O boletim de subscrição será assinado somente após o registro definitivo da Oferta pela CVM. Não obstante, exceto nas hipóteses previstas no Pedido de Reserva, o Pedido de Reserva constitui um compromisso irrevogável e irretratável de investimento nos CRI, de acordo com seus termos e condições.
Público Alvo da Oferta	Os CRI são destinados a Investidores Não Institucionais e a Investidores Institucionais.
Inadequação do Investimento	O investimento nos CRI não é adequado aos investidores que: (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso à consultoria especializada; (ii) necessitem de liquidez com relação aos CRI a serem adquiridos, tendo em vista a possibilidade de serem pequenas ou inexistentes as negociações dos CRI no mercado secundário; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr o risco de crédito relacionado ao setor imobiliário ou de shopping centers.
Assembleia Geral do(s) Titular(es) dos CRI	Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia de Titulares de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, nos termos previstos na Cláusula Doze do Termo de Securitização. Para maiores informações, veja a Seção "Assembleia Geral de Titulares dos CRI" "Características do CRI e da Oferta" na página 87 a 89 do presente Prospecto Definitivo.
Recompra Compulsória Especial	Obrigação da Cedente e/ou da Iguatemi de recomprar parcial ou totalmente os Créditos Imobiliários de forma a assegurar o pagamento pela Emissora do Resgate Antecipado Especial.
Recompra Compulsória Integral	A obrigação irrevogável e irretratável da Cedente de recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários

	representados pela CCI, caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória Integral previstos no Contrato de Cessão, o que dará ensejo ao resgate antecipado da totalidade dos CRI.
Recompra Facultativa	A opção da Cedente de realizar a recompra facultativa dos Créditos Imobiliários, caso seja verificada a hipótese prevista na Cláusula 3.7 do Compromisso de Venda e Compra e a Devedora deva acrescer ao valor das sobre qualquer pagamento do valor das parcelas do Preço de Aquisição o valor do referido tributo ou encargo de natureza tributária que venha a incidir sobre a Emissora e/ou sobre os rendimentos dos CRI.
Vencimento Antecipado	Obrigação da Devedora em pagar antecipadamente o Valor de Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários que representam o Preço de Aquisição, quando da ocorrência de algum Evento de Vencimento Antecipado, conforme previsto no Termo de Securitização e no Compromisso de Venda e Compra. Para informações adicionais, vide o Termo de Securitização anexo a este Prospecto.
Vencimento Antecipado Especial	Obrigação da Devedora em pagar antecipadamente, de forma total ou parcialmente, o Valor de Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários de forma a assegurar o pagamento pela Emissora do Resgate Antecipado Especial. Para informações adicionais, vide o Termo de Securitização anexo a este Prospecto
Pagamento Antecipado Facultativo	A opção da Devedora de realizar o pagamento antecipado facultativo dos Créditos Imobiliários, caso seja verificada a hipótese da Cláusula 3.7 do Compromisso de Venda e Compra e a Devedora deva acrescer ao valor das sobre qualquer pagamento do valor das parcelas do Preço de Aquisição o valor do referido tributo ou encargo de natureza tributária que venha a incidir sobre a Emissora e/ou sobre os rendimentos dos CRI.
Resgate Antecipado Compulsório Integral	O resgate antecipado compulsório da totalidade dos CRI em Circulação, a ser realizado pela Emissora na ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória Integral ou de Evento de Multa Indenizatória, na forma prevista no Termo de Securitização.
Resgate Antecipado Especial	O direito de os Titulares dos CRI em solicitar o resgate antecipado dos CRI em virtude da ocorrência das operações de Alteração de Controle ou de Reorganização Societária que não venham a ser aprovadas pela Assembleia Geral, previsto no item 6.3. do Termo de Securitização.
Fatores de Risco	Para uma explicação acerca dos fatores de risco que

	devem ser considerados cuidadosamente antes da decisão de investimento nos CRI, ver Seção "Fatores de Risco", nas páginas 138 a 150 deste Prospecto.
Formador de Mercado	A Emissora contratou o Formador de Mercado, com interveniência anuência da Iguatemi, para a prestação de serviços de Formador de Mercado, por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI, em plataformas administradas pela CETIP, na forma e conforme as disposições da Instrução CVM 384, do Manual de Normas para Formador de Mercado, do Comunicado 111, com a finalidade de fomentar a liquidez dos CRI no mercado secundário.
Informações Adicionais	Para descrição completa das condições aplicáveis à Oferta, veja a Seção "Resumo das Características da Oferta", nas páginas 28 a 36 deste Prospecto.

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

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

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

- **Emissora:**

  RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
  Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte – Jardim Europa
  01448-000 – São Paulo - SP
  At.: Departamento Jurídico
  Tel.: (11) 3127-2700
  Fax: (11) 3127-2708
  E-mail: estruturacao@rbcapital.com
  Website: www.rbcapital.com
  Link para acesso ao Prospecto Definitivo:
  http://www.rbcapital.com/Arquivos/2016/Prospectos/CRI/RB_Capital_Prospecto_Iguatemi_Alpha.pdf

- **Coordenador Líder:**

  BANCO BRADESCO BBI S.A.
  Avenida Paulista, nº 1450, 8º andar, Bela Vista
  At.: Sr. Mauro Tukiyama
  Telefone: (11) 2178-4800
  Fax: (11) 2178-4880
  E-mail: mauro.tukiyama@bradescobbi.com.br
  Website: www.bradescobbi.com.br
  Link para aceso ao Prospecto Definitivo: www.bradescobbi.com.br (Neste *website* clique em "Oferta Públicas" e depois clique em "Escolha o tipo de oferta e encontre a lista abaixo" e clique em "CRI" e "Prospecto Definitivo", na Oferta "CRI Iguatemi 2016")

- **BTG PACTUAL:**

BANCO BTG PACTUAL S.A.
Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 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
Website: www.btgpactual.com
Link para aceso ao Prospecto Definitivo:
https://www.btgpactual.com/home/InvestmentBank.aspx/InvestmentBanking/MercadoCapitais
Neste *website* clicar em "2016" no menu à esquerda e a seguir em "Prospecto Definitivo" logo abaixo de "Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 135ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização"

- **XP INVESTIMENTOS:**

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar
CEP 04538-132, São Paulo - SP
At.: Sr. Daniel Lemos
Telefone: (11) 3526-1300
E-mail: estruturacao@xpi.com.br / juridicomc@xpi.com.br
Website: www.xpi.com.br
Link para acesso direto ao Prospecto Definitivo: http://www.xpi.com.br/investimentos/oferta-publica.aspx (neste *website* clicar em "CRI Iguatemi - Emissão da 135ª Série da 1ª Emissão de CRI da RB Capital" e, então, clicar em "Prospecto Definitivo")

- **Iguatemi:**

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.
Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, 9º andar
CEP 01455-070 - São Paulo - SP
At.: Sr. Guido Barbosa Oliveira
Tel.: (11) 3137-6841
E-mail: goliveira@iguatemi.com.br
Website: www.iguatemi.com.br

- **Instituições Contratadas:**

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.

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

São Paulo, SP

At.: Sr. Guilherme de Oliveira Caetano de Barros / Rodrigo Moreira Gomes

Tel.: (11) 3073-3234

E-mail: guilherme.oliveira-barros@itau-unibanco.com.br / rodrigo.gomes@itau-unibanco.com.br

Website: https://www.itaucorretora.com.br/pg-ofertas-publicas.aspx (neste site, em "Ofertas Em andamento" clicar no prospecto definitivo da "IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A. (emissão RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO)"

CITIGROUP GLOBAL MARKETS BRASIL CCTVM S.A.

Avenida Paulista, 1111 14º andar

São Paulo – SP

At.: Sr. Marco Antonio Pastro

Tel.: (11) 4009-3284

E-mail: marco.pastro@citi.com

Website: https://www.citicorretora.com.br/lermais_materias.php?cd_materias=369&friurl=:-Ofertas-em-Andamento (neste site clicar no logo da Iguatemi e em seguida no *link* do prospecto definitivo)

LLA DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Av. Brigadeiro Faria Lima 2179 – 8º Andar

São Paulo – SP

At.: Sr. Ricardo Braga

Tel.: (11) 3095-7070

E-mail: Ricardo.braga@andbank-lla.com.br

Website: http://www.andbank-lla.com.br/ (no site clique em INVESTIR CONOSCO e em seguida OFERTAS PÚBLICAS, CRI IGUATEMI)

BANCO FATOR S.A.

R. Dr. Renato Paes de Barros, 1017, 11 e 12 andares - Itaim Bibi

São Paulo - SP

At.: Sr. Luis Arruda

Tel.: (11) 3049-9100

E-mail: larruda@fator.com.br

Site: http://www.fator.com.br (No site, clicar na aba: BANCO, e na sequencia embaixo à direita já aparecerá OFERTAS PUBLICAS e selecionar "Ofertas Publicas – CRI – IGUATEMI").

ÁGORA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Praia de Botafogo, 300 – 6º e 3º andar – parte – Botafogo

Rio de Janeiro – RJ

At.: Sr. Gustavo Soares e Sra. Jaqueline Yunes

Tel.: (21) 2529-0800

E-mail: gustavo.soares@agorainvest.com.br e jaqueline.yunes@agorainvest.com.br

Site: https://www.agorainvest.com.br, no site clique em Investimentos e posteriormente em Oferta Públicas e CRI IGUATEMI

BRADESCO S.A. CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Av. Paulista, 1450 – 7º andar – Bela Vista

São Paulo – SP

At.: Srs. Angelo Alinovi / Emerson Gomes

Tel.: (11) 2178-5330 / 5322

E-mail: angeloaugusto@bradescobbi.com.br e emerson@bradescobbi.com.br

Site: https://www.bradescocorretora.com.br, no site clique em Produtos e posteriormente em Ofertas Públicas, CRI, CRI IGUATEMI

ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CTCV

Avenida das Américas, 3.500, salas 314 à 318, bloco 1, Edifício Londres 1.000, Condomínio Le Monde Office, Barra da Tijuca

Rio de Janeiro - RJ

At.: Thiago Xavier

Tel.: (21) 3515-0225

E-mail: ofertaspublicas@ativainvestimentos.com.br

Site: https://www.ativainvestimentos.com.br/Investimentos/Onde-Investir/Ofertas-Publicas/ (neste site clicar em CRI Iguatemi)

ALFA CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Al. Santos, 466 – 6º andar - Cerqueira César

São Paulo – SP

At.: Lincoln de Lúcio Medeiros

Tel.: 11 - 3175-5353

E-mail: lincoln.medeiros@bancoalfa.com.br

Site: http://www.alfanet.com.br/acoes/home/ofertaspublicas.ashx (neste site clicar em "Prospecto da Oferta Pública Iguatemi")

FUTURAINVEST DTVM LTDA.

Rua Frederico Simões, 125 – 5º andar

Salvador - BA

At.: Diego Migliaccio
Tel.: (11) 4182-0774
E-mail: diego.migliaccio@futurainvest.com.br
Site: www.futurainvestdtvm.com.br (Neste site clicar em "investimentos", em seguida "ofertas públicas" e selecionar o item "Prospecto definitivo" da "Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliarios da 135ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização – CRI Iguatemi)

COINVALORES CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Av. Brigadeiro Faria Lima, 1461, 10º andar Torre Sul
São Paulo – SP
At.: Fernando Ferreira da Silva Telles / Déborah Bloise
Tel: (11) 3035-4141
E-mail: fernandostelles@coinvalores.com.br / deborahbloise@coinvalores.com.br
Site: http://www.coinvalores.com.br (clicar em Produtos e Serviços, em seguida Ofertas Públicas e selecionar CR – Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.)

CONCÓRDIA S/A CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS, CÂMBIO E COMMODITIES
Rua Líbero Badaró, 425 - 23 andar – São Paulo – SP
At.: Mauro Mattes
Tel: (11) 3292-1466
E-mail: mauro.mattes@concordia.com.br; middleoffice@concordia.com.br
Site: https://www.concordia.com.br/investimentos/bolsa-de-valores/ofertas-publicas.aspx (neste site clicar na parte de Ofertas em destaque em "Oferta Pública da 135ª Série da 1ª Emissão de CRI da RB Capital Companhia de Securitização – Iguatemi")

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.
Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700 - 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte)
São Paulo – SP
At.: Diego Fonseca
Tel.: (11) 3701-8558
E-mail: diego.fonseca@cshg.com.br
Site: https://www.cshg.com.br/site/publico/private/ofertas_publicas.seam (neste site clicar em Oferta Pública - CRI Iguatemi)

CA INDOSUEZ WEALTH (BRAZIL) S.A DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Alameda Itu, 852 - 16º andar, CEP 01421-001
São Paulo, SP
At.: Kleber Hatakeyama
Tel.: (11) 3896-6333

E-mail: advisory@ca-indosuez.com.br

Site: http://www.creditagricoledtvm.com.br (neste site, clicar na janela no canto inferior esquerdo com o nome "Prospecto definitivo CRI IGUATEMI (Emissão RB Capital)"

BANCO DAYCOVAL S.A.

Avenida Paulista, 1.793, 2º andar, Bela Vista

São Paulo – SP

At.: Jaques Iglicky

Tel.: (11) 3138-1676

E-mail: jaques.iglicky@bancodaycoval.com.br

Site: https://www.daycoval.com.br/Asset/documentos (neste site clicar em CRI Iguatemi)

GUIDE INVESTIMENTOS S.A CORRETORA DE VALORES

Rua Boa Vista, 356 - 7 andar

São Paulo – SP

At.: Gabriel Sjlender ou Buno Mendonça Lima de Carvalho

Tel.: (11) 3576-6953

E-mail: trade@guideinvestimentos.com.br

Site: https://www.guideinvestimentos.com.br/oferta-publica (neste site clique em CRI IGUATEMI dentro de Ofertas Atuais)

BANCO LOSANGO S.A. - BANCO MULTIPLO

Praça Quinze de Novembro, 20, 11º Andar, Centro

São Paulo – SP

At.: Pedro Araujo ou Flavia Avila

Tel.: 11 3048 1510

E-mail: custodia.implantação@hsbc.com.br

Site:http://www.hsbc.com.br/1/2/br/para-voce/investimentos/fundos-de-investimento/informacoes-sobre-investimentos/hsbc-corretora/ofertas-publicas?WT.ac=HBBR_MMIC704 (neste site clicar em CRI Iguatemi)

MAGLIANO S.A CCVM

Avenida Angélica, 2491, 6º Andar, Bela Vista

São Paulo – SP

At.: Raymundo Magliano Neto

Tel.: 11 3123 0888

E-mail: atendimento@magliano.com.br

Site: http://www.magliano.com.br/#!produtos/ofertas-publicas/oferta-1 (neste site clicar em CRI Iguatemi)

PLANNER CORRETORA DE VALORES S/A

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3900 – 10º andar

São Paulo – SP

At.: Artur Martins de Figueiredo

Tel.: (11) 2172-2635

E-mail: afigueiredo@planner.com.br

Site: http://www.planner.com.br/oferta-publica (neste site em Ofertas em andamento, clicar em CRI Iguatemi)

RB CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Amauri, 255 – 5º andar, Jardim Europa

São Paulo – SP

At.: Sr. Adalbero Cavalcanti

Tel.: (11) 3127-2840

E-mail: adalbero.cavalcanti@rbcapital.com.br

Site:http://www.rbcapital.com/Arquivos/2016/Prospectos/CRI/RB_Capital_Prospecto_Iguatemi_Alpha.pdf

RELIANCE DTVM LTDA.

Rua dos Pinheiros, 870 - 22º Andar

São Paulo – SP

At.: Fabio Lopes Gonçalves

Tel.: (11) 3089-9393

E-mail: fabio.goncalves@reliance.com.br

Site: https://www.reliance.com.br/Internas/Contato/Avisos.aspx (neste site clicar em "Prospecto Definitivo CRI Iguatemi")

SENSO CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Av. Ataulfo de Paiva nº 135, Sala 810

Rio de Janeiro – RJl

At.: Mario Celso Coutinho de Souza Dias

Tel.: (21) 2505-5000

E-mail: mc@sensocorretora.com.br

Site: http://www.sensocorretora.com.br/ofertas.html (neste site clicar em "Ofertas Públicas Abertas" clicar em Emissão da Oferta 135ª Série da 1ª Emissão de CRI da RB Capital Companhia de Securitização" em CRI Iguatemi)

SOCOPA CORRETORA PAULISTA S.A.
Av. Brig. Faria Lima, 1355 - 3º andar
São Paulo – SP
At.: Fabrício Tota
Tel.: 11 3299-2186
E-mail: fabricio@socopa.com.br
Site: www.socopa.com.br (neste site clicar em "Fundos & Ofertas Públicas", "Ofertas Públicas" no menu superior e depois selecionar CRI Iguatemi)

SPINELLI S/A - CORRETORA DE VALORES MOBILIARIOS E CAMBIO
Av. Brigadeiro Faria Lima, 1355 - 4 andar
São Paulo, SP - CEP 01452-002
At.: Manuel Nogueira Lois
Tel.: (11) 2142-0500
E-mail: mlois@spinelli.com.br
Site: https://www.spinelli.com.br (neste site clique em Oferta Publicas, Ofertas Ativas, RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (IGUATEMI)

VOTORANTIM CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Avenida Das Nações Unidas, 14.171, 14 andar, Vila Gertrudes
São Paulo - SP
At.: Juan Paulo Cirelli
Tel.: (11) 5171-5577
E-mail: juan.cirelli@bancovotorantim.com.br
Site: http://www.votorantimcorretora.com.br/web/site/pt (neste site selecionar a Oferta de CRI da RB Capital Iguatemi)

BANCO BNP PARIBAS BRASIL S.A.
Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 510
São Paulo - SP
At.: Felipe Hirano
Tel.: 11 3841 3156
E-mail: felipe.hirano@br.bnpparibas.com
Site: http://www.bnpparibas.com.br/Paginas/Download-Center---Prospectos.aspx (neste site clicar em "Prospecto Definitivo – RB Capital Companhia de Securitização")

BANCO J.P. MORGAN S.A.
Av. Brigadeiro Faria Lima, n 3.729, 11 andar
São Paulo – SP
At.: João Sá / Raphael Vieira
Tel.: (11) 4950-6520 / (11) 4950-4253
E-mail: joao.sa@jpmprgan.com / raphael.vieira@jpmorgan.com
Site: https://www.jpmorgan.com/country/US/en/jpmorgan/brazil/pt/business/pb/prospectosofertaspb (neste site clicar em CRI RB Capital Iguatemi 135ª Série da 1ª Emissão)

UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Av. Brigadeiro Faria Lima, 4.440, 7º andar (parte)

São Paulo – SP

At.: Mazur Silva

Tel.: 11 2767-6617

E-mail: mazur.silva@ubs.com

Site: https://www.ubs.com/br/pt/ubs_corretora/ofertas-publicas.html (neste site em "CRI RB Capital Companhia de Securitização - Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A." selecionar o Prospecto Definitivo)

J. SAFRA CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.

Av. Paulista, 2100 - Bela Vista

São Paulo - SP

At.: Maurício Ceara

Tel.: (11) 3175-7785

E-mail: mauricio.ceara@safra.com.br

Site: www.safracorretora.com.br (neste site clicar em "ofertas públicas" em seguida clicar em "clique aqui e acesse as ofertas públicas" e na sequencia acessar "CRI Iguatemi")

ITAÚ UNIBANCO S.A.

Praça Egydio de Souza Aranha, nº 100 – Torre Itaúsa, Bairro Parque Jabaquara

São Paulo - SP

At.: Vanessa Muller/ Ana Cristina Foster

Tel.: (11) 3631-2220/ (11) 3631-2222

E-mail: vanessa.muller@itau-unibanco.com.br / ana.foster@itau-unibanco.com.br

Site: https://www.itau.com.br/private-bank/wealth-management/solucoes/ (neste site clicar em "produtos alternativos" e em seguida acessar "CRI Risco Iguatemi")

GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.

Av. Paulista, 1.106, 6º andar, Bela Vista

São Paulo - SP

At.: Vanessa Muller/ Ana Cristina Foster

Tel.: 11 2137 8893 / 11 2137 8888

E-mail: stefanno.rocco@gerafuturo.com.br; juridico@gerafuturo.com.br

Site: https://gerafuturo.com.br/ofertas-publicas (nesta site em "ofertas em andamento" acessar "CRI Ida 135ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização")

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, Nºs 2041 e 2235, 24º andar
São Paulo - SP
At.: Ariane Camara Tavares e Patricia De Lima Goulart
Tel.: (11) 3553-5036 e (11) 35530934
E-mail: artavares@santander.com.br e patricia.goulart@santander.com.br
Site: https://www.santander.com.br/br/pessoa-fisica/private-banking/investimentos aa(neste site em "Tradicionais e Estruturados" clicar em "CRI Iguatemi)

- **Cedente:**

SCIALPHA PARTICIPAÇÕES LTDA.
Alameda Rio Negro, nº 111, parte, Alphaville
CEP 06454-000 – Barueri, SP
At.: Sr. Guido Barbosa Oliveira
Tel.: (11) 3137-6841
E-mail: goliveira@iguatemi.com.br

- **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 e 304
CEP 22640-102 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro, RJ
At., Nathalia Machado Loureiro / Marco Aurélio Ferreira / Marcelle Santoro
Tel.: (21) 3385-4565
Fax: (21) 3385-4046
E-mail: operacional@pentagonotrustee.com.br
Website: www.pentagonotrustee.com.br

- **Banco Liquidante;**

ITAÚ UNIBANCO S.A.
Pração Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal
Jabaquara – São Paulo – SP
CEP: 04344-902
Website: www.itau.com.br

- **Escriturador:**

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.
Pração Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal
Jabaquara – São Paulo – SP
CEP: 04344-902
Website: www.itaucorretora.com.br

Auditor Independente:

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU AUDITORES INDEPENDENTES
Rua Alexandre Dumas, nº 1981
04717-906 – São Paulo – SP
At.: Sr. Ribas Gomes Simões
Tel.: (11) 5186-1925
Fax: (11) 5186-1925
E-mail: risimoes@deloitte.com
Site: www.deloitte.com.br

- **Agência de Classificação de Risco:**

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

- **Assessor Legal da Emissora e dos Coordenadores:**

PMKA ADVOGADOS
Ru Cardeal Arcoverde, 2.365
Pinheiros, São Paulo, SP
At.: Juliano Cornacchia e Bruno Cerqueira
Telefone: (11) 3133-2500
Fax: (11) 3133-2505
E-mail: jco@pmka.com.br e bpc@pmka.com.br
Website: www.pmka.com.br

- **Assessor Legal da Cedente e da Iguatemi:**

Tauil & Chequer Advogados Associado a Mayer Brown LLP
Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 5° e 6° andares
04543-011 - Vila Nova Conceição
São Paulo – SP
At.: José Paulo Marzagão e Jessica Nunes de Queiroz
Telefone + 55 11 2504 4211
E-mail: jmarzagao@mayerbrown.com e jqueiroz@mayerbrown.com
Website: www.tauilchequer.com.br/

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

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

Descrição das Funções da Emissora

A Emissora é a responsável pela emissão dos CRI da presente Emissão e pela administração do Patrimônio Separado, conforme descrito no Termo de Securitização.

Descrição Das Funções Do Agente Fiduciário e Instituição Custodiante

São obrigações do Agente Fiduciário nos termos do Termo de Securitização, e em consonância com o disposto na Instrução CVM nº 28/83, as atribuições elencadas a seguir: (a) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens; (b) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão; (c) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções; (d) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nos Documentos da Operação, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento; (e) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Titulares dos CRI acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações; (f) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI; (g) verificar a regularidade da constituição das Garantias, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade; (h) examinar a proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando a sua expressa e justificada concordância; (i) intimar a Cedente a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação; (j) 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 dos estabelecimentos principais da Cedente e, também, da localidade onde se situe o Imóvel; (k) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora e/ou na Cedente; (l) convocar, quando necessário, a assembleia de titulares do CRI, por meio de anúncio publicado, pelo menos por três vezes, nos órgãos de imprensa onde a Emissora deve efetuar suas publicações; (m) comparecer à assembleia de titulares do CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas; (n) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora; (o) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes do Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer; (p) notificar os Titulares dos CRI, se possível individualmente, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis, de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações assumidas no Termo de Securitização, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos, sendo que comunicação de igual teor deve ser enviada à CVM e à CETIP; (q) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos

Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado, incluindo a execução da Garantia, conforme a ordem deliberada pelos Titulares dos CRI; (r) exercer, na hipótese de insolvência ou inadimplemento de quaisquer obrigações da Emissora contraídas em razão dos Documentos da Operação, bem como na ocorrência de qualquer dos eventos previstos no item 11.1.3. do Termo de Securitização, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto no Termo de Securitização; (s) promover, na forma prevista no Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado; (t) verificar, no relatório anual que lhe será disponibilizado pela Emissora, o adimplemento dos Créditos Imobiliários; (u) promover o registro do Termo de Securitização, bem como de seus aditamentos, na Instituição Custodiante, caso a Emissora não o faça, sanando as lacunas e irregularidades porventura existentes nesses registros; (v) elaborar anualmente relatório e colocá-lo à disposição dos Investidores, na sede da Emissora, na sua própria sede, na CVM, na CETIP e na sede do Coordenador Líder, dentro de 04 (quatro) meses do encerramento do exercício social, o qual deverá conter, no mínimo, (i) eventual omissão ou inverdade, de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora; (ii) alterações estatutárias ocorridas no período; (iii) comentários sobre as demonstrações financeiras da Emissora, enfocando os indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da empresa; (iv) posição da distribuição ou colocação dos CRI no mercado; (v) resgate, amortização, e pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI realizados no período, bem como aquisições e vendas dos CRI efetuadas pela Emissora; (vi) acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio da emissão dos CRI, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora; (vii) relação dos bens e valores entregues à sua administração; (viii) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora no Termo de Securitização; (ix) declaração acerca da suficiência e exequibilidade das garantias dos CRI; (x) existência de outras emissões de CRI, públicas ou privadas, feitas por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado como agente fiduciário no período, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: (1) denominação da companhia ofertante; (2) valor da emissão; (3) quantidade de CRI emitidos; (4) espécie; (5) prazo de vencimento dos CRI; (6) tipo e valor dos bens dados em garantia e denominação dos garantidores; (7) eventos de resgate, amortização, repactuação e inadimplemento no período; e (xi) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de Agente fiduciário; (w) colocar o relatório de que trata o subitem "v" acima à disposição dos Titulares dos CRI no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos nos seguintes locais: (i) na sede da Emissora; (ii) no seu escritório; (iii) na CVM; na (iv) Cetip; e (v) no Coordenador Líder; (x) publicar em jornal de grande circulação, utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, às expensas da Emissora, anúncio comunicando aos Investidores que o relatório mencionado no subitem "v" acima se encontra nos locais indicados acima; e (y) divulgar as informações de que tratam os subitens "w" e "x" acima em sua página da rede mundial de computadores tão logo delas tenha conhecimento.

A Emissora obrigou-se a, no que for aplicável, tomar todas as providências necessárias de forma que o Agente Fiduciário possa cumprir suas obrigações acima, quando aplicável.

Adicionalmente, no caso de inadimplemento da Emissora, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos créditos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça, devendo para tanto: (i) declarar, observadas as condições do Termo de Securitização, antecipadamente vencidas os CRI e cobrar seu principal e acessórios; (ii) executar garantias reais, aplicando o produto no pagamento, integral ou proporcional, dos Titulares dos CRI; (iii) tomar qualquer providência necessária para que os Titulares dos CRI realizem seus créditos; (iv) requerer a falência da Emissora se não existirem garantias reais; e (v) representar os Titulares dos CRI em processos de falência, concordata, intervenção ou liquidação extrajudicial da Emissora.

O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas acima se, convocada a assembleia dos Titulares dos CRI, esta assim o autorizar por deliberação da unanimidade dos CRI em circulação. Na hipótese do inciso (v) acima, será suficiente a deliberação da maioria dos CRI em circulação.

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 contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído: (a) pelo voto de dois terços dos Titulares dos CRI, ou (b) por deliberação em Assembleia Geral, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos no Termo de Securitização.

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 deve ser objeto de aditamento ao Termo de Securitização, devendo ser registrado na Instituição Custodiante e comunicada à CVM.

A Instituição Custodiante será responsável pela custódia de uma via original do Compromisso de Venda e Compra e da Escritura de Emissão, bem como pelo registro da CCI no Sistema de Negociação considerando as informações encaminhadas pela Emissora. Deste modo, a verificação do lastro dos CRI será realizada pela Instituição Custodiante, de forma individualizada e integral, no momento em que o Compromisso de Venda e Compra e a Escritura de Emissão forem apresentados para registro perante a Instituição Custodiante. Exceto em caso de solicitação expressa por Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral, a Instituição Custodiante estará dispensada de realizar verificações posteriores do lastro durante a vigência dos CRI. A Instituição Custodiante foi contratada tendo em vista sua expertise no mercado de securitização de certificados de recebíveis imobiliários e idoneidade.

A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao Titular da CCI.

A Instituição Custodiante poderá ser substituída nos casos de: (i) rescisão contratual determinada pela Emissora caso os serviços não sejam prestados de forma satisfatória, (ii) renúncia da Instituição Custodiante ao desempenho de suas funções nos termos previstos na legislação e regulamentação em vigor; e (iii) comum acordo entre as partes.

A contratação de nova Instituição Custodiante ocorrerá com a escolha da nova instituição a exclusivo critério da Emissora, tendo como procedimento a assinatura de novo contrato de prestação de serviços de custódia e a entrega dos documentos pertinente à sua custódia da nova instituição contratada.

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

Descrição das Funções dos Coordenadores e das Instituições Contratadas

Os Coordenadores são as instituições responsáveis pela estruturação, coordenação, distribuição e colocação dos CRI no mercado no âmbito da Oferta. As Instituições Contratadas auxiliarão os Coordenadores na colocação dos CRI no mercado no âmbito da Oferta.

Descrição Das Funções Dos Assessores Legais

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

Descrição das Funções do Auditor Independente

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

Nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 308/99, os auditores independentes não podem prestar serviços para um mesmo cliente, por prazo superior a 05 (cinco) anos consecutivos, exigindo-se um intervalo mínimo de 03 (três) anos para a sua recontratação, 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 05 (cinco) anos consecutivos, com intervalo mínimo de 03 (três) anos para seu retorno). Tendo em vista que a Emissora não possui Comitê de Auditoria Estatutário em funcionamento permanente, a Emissora tem por obrigatoriedade trocar o auditor independente a cada período de cinco anos.

Ainda em atendimento ao artigo 23 da Instrução CVM nº 308/99, conforme alterada, a Emissora não contrata os auditores independentes para a prestação de serviços de consultoria que possam caracterizar a perda se sua objetividade e independência.

Adicionalmente, independente do atendimento a obrigação normativa, um dos critérios de maior preponderância, para a administração da Emissora, na seleção, contração 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, a seu exclusivo critério.

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

Descrição das Funções do Escriturador e Banco Liquidante

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

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

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

Descrição das Funções do Formador de Mercado

A Emissora contratou o Formador de Mercado, com interveniência anuência da Iguatemi, para a prestação de serviços de Formador de Mercado, por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI, em plataformas administradas pela CETIP, na forma e conforme as disposições da Instrução CVM 384, do Manual de Normas para Formador de Mercado, do Comunicado 111, com a finalidade de fomentar a liquidez dos CRI no mercado secundário.

O Formador de Mercado deverá efetuar diariamente ofertas de compra e venda no mercado secundário necessárias para a prática das atividades de formador de mercado em valor total não inferior a R$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) na compra e R$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) na venda, em condições de mercado, observando-se os termos do Contrato de Formador de Mercado.

Pelos serviços objeto do Contrato de Formador de Mercado, o Formador de Mercado fará jus a uma remuneração mensal no valor de R$ 7.000,00 (sete mil reais), a ser paga líquida de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, taxa, contribuição e/ou comissão bancária (*gross-up*), em moeda corrente nacional, a cada dia 25 dos meses de março, junho, setembro e dezembro, sendo a primeira remuneração calculada *pro rata die*, desde a data de assinatura do Contrato de Formador de Mercado.

1.7. APRESENTAÇÃO DOS COORDENADORES

Coordenador Líder

Bradesco BBI

Banco de investimento do Banco Bradesco S.A., o Coordenador Líder, é responsável pela originação e execução de fusões e aquisições e pela originação, estruturação, sindicalização e distribuição de operações de renda fixa e renda variável, no Brasil e exterior.

O Coordenador Líder foi eleito o melhor *Investment Banking* do Brasil em 2014 pela *Euromoney* e "*Best Investment Bank 2012 in Brazil*" pela *Global Finance Magazine*, tendo assessorado, no ano de 2013, transações de *Investment Banking* com volume de aproximadamente R$136,015 bilhões e em 2014 R$172,704 bilhões:

- presença constante em operações de renda variável nos últimos três anos, coordenando IPOs (*Initial Public Offerings*) e *Follow-ons* que foram a mercado e atuando como coordenador líder do único IPO realizado em 2015, Par Corretora. Considerando as ofertas públicas registradas na CVM, ANBIMA e *U.S. Securities and Exchange Commission* no período de 2015, o Bradesco BBI participou como coordenador e *joint bookrunner* de 5 ofertas, que somadas representaram um volume superior a R$18 bilhões. Dentre elas, podemos destacar as principais operações realizadas: *Follow-on* da Telefônica Brasil, no valor de R$16,1 bilhões, coordenador líder do IPO da Par Corretora, no valor de R$ 602,8 milhões, *joint bookrunner* do *Follow-on* da Valid, a primeira oferta de *equities* realizada no Brasil através da Instrução CVM nº 476/09, no valor de R$400 milhões e *joint bookrunner* do *Follow-on* da Metalúrgica Gerdau, no valor de R$900 milhões.
- com importantes transações realizadas, o Bradesco BBI concluiu o ano de 2015 com grande destaque em renda fixa. No exercício de 2015 coordenou 52 operações no mercado doméstico, em ofertas que totalizaram mais de R$10,717 bilhões. No mercado internacional, o Bradesco BBI está constantemente ampliando sua presença em distribuição no exterior, tendo atuado como *Bookrunner* em 4 emissões de *bonds*, como *Dealer Manager* em dois *tender offers* e como *Co-Manager* em 11 emissões de companhias internacionais durante o ano de 2015. No ano de 2014, o Bradesco BBI foi líder no Ranking Anbima de Estruturador de Financiamento de Projetos com volume de R$3,9 bilhões; e
- Em 2015, o Bradesco BBI classificou-se entre os principais bancos que assessoraram M&A no Brasil. No período, o Bradesco BBI teve 21 transações anunciadas com valor de, aproximadamente, R$47,6 bilhões. Dentre elas, destacamos as principais: assessoria à CR Almeida na alienação de 41% da Ecorodovias por R$4.290 milhões; assessoria à Camargo Corrêa na alienação de sua participação na Alpargatas por R$2.667 milhões; assessoria à Alpargatas na alienação das marcas Topper e Rainha no Brasil e na Argentina por valor não divulgado; assessoria na venda da participação da Property na Logbras por R$143 milhões; assessoria aos fundos Carlyle e Vinci na aquisição da Uniasselvi por R$1.105 milhões; assessoria à Marfrig na venda de 100% da Moy Park para a JBS por R$4.650 milhões; assessoria ao FIP Plus II na aquisição de 36% da MBR da Vale por R$4.000 milhões e assessoria ao Banco Bradesco na aquisição das operações do HSBC no Brasil por R$17.600 milhões.

Ademais, o Banco Bradesco S.A., controlador do Coordenador Líder, é atualmente um dos maiores bancos do país, segundo o *ranking* oficial do Banco Central do Brasil sobre os 50 Maiores Bancos, realizado em setembro de 2014, e foi eleito melhor banco do Brasil em 2014 e 2013 de acordo com a *Euromoney* e *Global Finance*, respectivamente. Em termos de valor de mercado, o Banco Bradesco S.A. é o segundo maior banco privado da América Latina além de ter a marca mais valiosa entre instituições financeiras de acordo com pesquisa da *Brand Finance* de 2013. O Banco Bradesco S.A. está presente em todos os municípios brasileiros e em diversas localidades no exterior. O Banco Bradesco S.A. mantém uma rede que atende a mais de 26,4 milhões de correntistas. Clientes e usuários têm à disposição 108,282 mil pontos de atendimento, destacando-se 4,67 mil agências. No ano de 2014, o lucro líquido foi de R$15,359 bilhões, enquanto o ativo total e patrimônio líquido totalizaram R$1,032 trilhão e R$81,508 bilhões, respectivamente, segundo o Relatório de Análise Econômica e Financeira da instituição.

BTG Pactual

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.

XP Investimentos

A XP Investimentos iniciou suas atividades em Porto Alegre, no ano de 2001, com a proposta de aliar a distribuição de investimentos com educação financeira do investidor. O principal objetivo foi o de proporcionar aos seus clientes o acesso a uma ampla gama de produtos e serviços financeiros em um único provedor, por meio das suas principais divisões de negócio: corretora de valores, gestão de recursos, corretora de seguros, educação financeira e mercado de capitais.

Em 2003, houve a constituição da XP Educação como uma empresa independente e responsável por oferecer cursos de investimentos para clientes e o público em geral.

No ano de 2005, a XP Gestão de Recursos iniciou suas atividades com a criação do fundo XP Investor FIA. Neste mesmo ano, a XP Investimentos atingiu a marca de 10.000 (dez mil) clientes e 25 (vinte e cinco) escritórios de agentes de investimento credenciados.

Em 2007, foi realizada a aquisição da AmericaInvest, corretora situada no Rio de Janeiro e marcou o início da atuação da XP Investimentos como corretora de valores e, consequentemente, o lançamento da área institucional.

No ano de 2008, foi a primeira corretora independente, não ligada a bancos, a lançar um fundo de capital protegido. Adicionalmente, a XP Educação, por meio de seus cursos de educação financeira, atingiu a marca de 100.000 (cem mil) alunos. Em 2010, criou-se a área de renda fixa e a XPTV, canal de informação em tempo real sobre o mercado financeiro para assessores. A XP Investimentos recebeu investimento do fundo de Private Equity inglês Actis no valor de R$100.000.000,00 (cem milhões de reais), que foi, em grande parte, destinado à aceleração do crescimento do Grupo XP.

Em 2011, deu-se o início das atividades do Grupo XP no mercado internacional, por meio da criação da XP Securities, sediada em Nova Iorque (EUA).

Nos anos seguintes, a XP Investimentos recebeu investimento do fundo de Private Equity norte-americano General Atlantic no valor de R$ 420.000.000,00 (quatrocentos e vinte milhões de reais).

Em 2013, a XP Investimentos atingiu 75.000 (setenta e cinco mil) clientes ativos e R$9,5 (nove vírgula cinco) bilhões sob custódia. A expansão das atividades do Grupo XP no mercado internacional ocorreu em 2014, através da abertura do escritório da XP Securities, em Miami.

Em renda fixa, a XP Investimentos possui aproximadamente R$17 (dezessete) bilhões sob custódia, e disponibiliza em sua Plataforma Bancária cerca de 60 (sessenta) emissores. A XP Investimentos, através da área de mercado de capitais, coordenou diversas ofertas públicas de Debêntures, Debêntures de Infraestrutura, Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC), Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA), Certificados de Recebíveis Imobiliário (CRI) e Fundo de Investimento Imobiliário (FII).

Em 2014, a XP Investimentos fechou o 1º contrato de formador de mercado de CRA.
Como resultado de sua estratégia, atualmente a XP Investimentos possui presença diferenciada no atendimento do investidor pessoa física, sendo líder nesse segmento, de acordo com a BM&FBOVESPA, com mais de 130.000 (cento e trinta mil) clientes ativos, resultando em um volume superior a R$30 (trinta) bilhões de ativos sob custódia. Hoje, a XP Investimentos possui cerca de 665 (seiscentos e sessenta e cinco) escritórios afiliados e mais de 1.700 (mil e setecentos) assessores. A XP Educação capacitou mais de 500.000 (quinhentos mil) alunos e, vem se destacando por facilitar o acesso do investidor ao mercado.

A XP Investimentos fechou o ano de 2015 em 4º lugar no ranking geral Bovespa em volume de negociações de ações de acordo com a Bloomberg e em terceiro colocado no ranking geral de volume da Bovespa.

1.8. EXEMPLARES DO PROSPECTO

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

Os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta poderão obter exemplares deste Prospecto Definitivo nos endereços e nos *websites* da Emissora, dos Coordenadores, das Instituições Contratadas e da Iguatemi indicados na Seção "Identificação da Emissora, do Agente Fiduciário, dos Coordenadores, das Instituições Contratadas, da Iguatemi, dos Assessores Legais e dos demais Prestadores de serviços da Oferta" deste Prospecto Definitivo, bem como nos endereços e/ou *websites* indicados abaixo:

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
Rua Sete de Setembro, nº 111, 5° andar
20050-901 – Rio de Janeiro – RJ
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4° andares
01333-010 – São Paulo - SP
Website: 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").

CETIP S.A. – MERCADOS ORGANIZADOS
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.663, 1º andar
CEP 01452-919 – São Paulo - SP
Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar
20031-919 – Rio de Janeiro - RJ
Website: www.cetip.com.br (neste *website*, acessar "Prospectos", buscar por "Prospectos do CRI" e, "RB Capital Companhia de Securitização")

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

- Características dos CRI e da Oferta
- Sumário dos Principais Instrumentos da Oferta
- Demonstrativo dos Custos da Oferta
- Destinação dos Recursos
- Declarações

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

2. CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

2.1. CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

2.1.1. ESTRUTURA DA SECURITIZAÇÃO

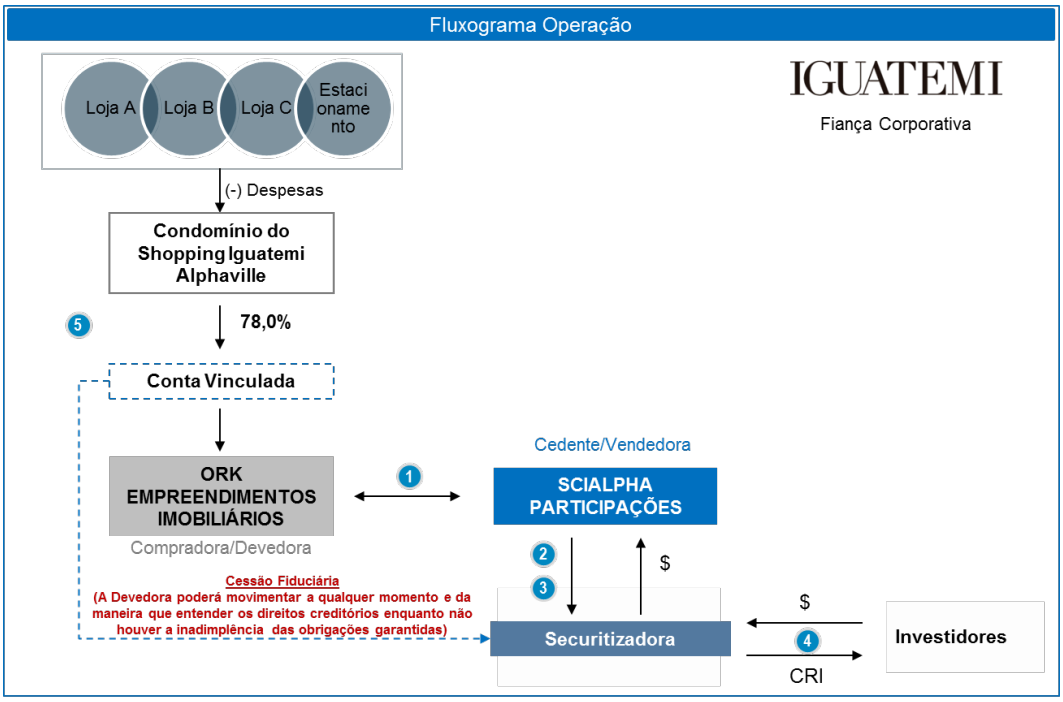
Certificados de recebíveis imobiliários são de emissão exclusiva de companhias securitizadoras criadas pela Lei n.º 9.514/97 e consistem em títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreados em créditos imobiliários, constituindo promessa de pagamento em dinheiro.

Serão objeto da Oferta 275.000 (duzentos e setenta e cinco mil) CRI da 135ª série da 1ª emissão da Emissora, com Valor Nominal Unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão, perfazendo na referida data, o Valor Total de Emissão de R$ 275.000.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões de reais).

Não existe a intenção de distribuição de lote suplementar ou adicional, nos termos da Instrução CVM nº 400/03.

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

Segue abaixo o fluxograma da estrutura da securitização dos Créditos Imobiliários:



Onde:

1. Por meio da celebração do "Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Venda e Compra de Fração Ideal e Outras Avenças", firmado entre a Cedente na qualidade de vendedora e a Devedora, na qualidade de compradora e a Iguatemi, na qualidade de interveniente anuente, a Cedente se comprometeu a vender a Fração Ideal, de 78% (setenta e oito por cento) dos Imóveis, sobre os quais foi erigido o empreendimento imobiliário consistente em centro de varejo na modalidade Shopping Center por meio do Condomínio Voluntário do Subcondomínio denominado por "Shopping Center Iguatemi Alphaville", à Devedora, pelo preço de aquisição no valor de R$ 275.000.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões de reais), dividido em 34 (trinta e quatro) parcelas, e devidamente atualizado e remunerado, conforme previsto no referido instrumento ("Preço de Aquisição" e "Compromisso de Venda e Compra", respectivamente). As primeiras 10 (dez) parcelas serão semestrais referentes somente ao pagamento de juros e correção monetária e as 24 (vinte e quatro) restantes, mensais e referentes à amortização do preço de aquisição, juros e correção monetária;
2. A Cedente, visando se capitalizar, cedeu em favor da Securitizadora, por meio do "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" ("Contrato de Cessão"), celebrado entre a Cedente, a Iguatemi e a Emissora, a totalidade dos créditos imobiliários relativos ao Preço de Aquisição, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios;
3. Tais Créditos Imobiliários estão representados por Cédula de Crédito Imobiliário ("CCI"), emitida pela Cedente em favor do Agente Fiduciário, na qualidade de instituição custodiante, a qual encontra-se anexa ao Termo de Securitização na forma de seu Anexo II;
4. A Emissora, por sua vez, pretende vincular os referidos Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários serão recebidos pela Emissora com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis ao pagamento devido aos Titulares dos CRI, seja pela amortização dos CRI ou pelo pagamento de Juros Remuneratórios;
5. Nos termos do Compromisso de Venda e Compra, na qualidade de promitente compradora imitida na posse da Fração Ideal dos Imóveis, a Devedora fará jus ao recebimento dos Direitos Creditórios. Os Direitos Creditórios serão dados em cessão fiduciária à Securitizadora sendo garantia do pagamento das Obrigações Garantidas. **A Devedora poderá movimentar a qualquer momento e da maneira que entender os Direitos Creditórios enquanto não houver a inadimplência das Obrigações Garantidas.** Em nenhuma hipótese o pagamento dos Créditos Imobiliários estará condicionada ao recebimento dos Direitos Creditórios;
6. A Devedora, a Cedente e Iguatemi pertencem ao mesmo grupo econômico.

2.1.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRI

- **EMISSORA**

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Capital Social da Emissora

O capital social da Emissora 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, novecentas e noventa e seis mil, oitocentas e sessenta e cinco) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

Para informações acerca da composição do capital social da Emissora, os investidores deverão ver a Seção 17 do Formulário de Referência da Emissora.

Autorizações Societárias

A Emissão e a Oferta dos CRI foram aprovadas pela Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 02 de março de 2016.

- **CEDENTE E DEVEDORA**

A Cedente e a Devedora são empresas pertencentes ao grupo econômico da Iguatemi. A Cedente foi constituída com a finalidade de adquirir a Fração Ideal e explorar o empreendimento Shopping Iguatemi Alphaville. Nos termos do Compromisso de Venda e Compra, a Fração Ideal dos Imóveis que compõem o Shopping Iguatemi Alphaville será adquirida pela Devedora, que desde a data da assinatura do Compromisso de Venda e Compra já passará a explorar o Shopping Iguatemi Alphaville.

- **CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

É a totalidade dos créditos imobiliários relativos ao Preço de Aquisição, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros, multas, atualização monetária, penalidades, indenizações, direitos de regresso, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes nos termos e condições do Compromisso de Venda e Compra.

- **SÉRIES**

A Emissão será realizada em série única.

- **NÚMERO DAS SÉRIES E DA EMISSÃO**

135ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora.

- **VALOR TOTAL DA EMISSÃO**

O Valor Total da Emissão é de R$ 275.000.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão.

- **QUANTIDADE DE CRI**

275.000 (duzentos e setenta e cinco mil) CRI.

- **VALOR NOMINAL UNITÁRIO**

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

- **CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**

A Emissora contratou a Fitch Ratings Brasil Ltda. para a elaboração dos relatórios de classificação de risco para esta Emissão, e para a revisão trimestral da classificação de risco até a Data de Vencimento dos CRI, a qual atribuiu o *rating* "AA+ sf (bra)" aos CRI.

- **GARANTIAS E DERIVATIVOS**

Em garantia das Obrigações Garantidas, a Cedente outorgou nos termos da Lei 9.514/97, do artigo 66-B da Lei n.º 4.728/65, conforme alterada, com a nova redação dada pelo artigo 55 da Lei 10.931/2004 e dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil, no que for aplicável, a Alienação Fiduciária de Fração Ideal, formalizada nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Fração Ideal em Garantia e Outras Avenças*".

Também foi prestada a Fiança pela Iguatemi.

Por fim, em garantia das Obrigações Garantidas, foi prestada a Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios, bem como todos os direitos relativos à Conta Vinculada, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728/1965, dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514/97 e das demais disposições legais aplicáveis. **A Devedora poderá movimentar a qualquer momento e da maneira que entender os Direitos Creditórios enquanto não houver o inadimplemento das Obrigações Garantidas.**

Não será utilizado qualquer instrumento derivativo seja para alterar o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários, seja para fins de proteção do seu valor.

- **DATA DE EMISSÃO DOS CRI**

Para todos os fins legais, a Data de Emissão dos CRI é o dia 12 de julho de 2016.

- **LOCAL DE EMISSÃO DOS CRI**

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

- **FORMA**

Os CRI serão emitidos na forma escritural e sua titularidade será comprovada (i) por extrato emitido pelo Escriturador, quando os CRI não estiverem custodiados eletronicamente na CETIP; e (ii) pelo extrato em nome do Titular de CRI emitido pela CETIP, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na CETIP.

- **PRAZO DE DURAÇÃO E VENCIMENTO**

Os CRI terão prazo de 84 (oitenta e quatro) meses a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 12 de julho de 2023, ressalvadas as hipóteses Recompra Compulsória, Pagamento Antecipado Facultativo, Vencimento Antecipado e Multa Indenizatória de previstas no Termo de Securitização.

- **VALOR NOMINAL ATUALIZADO DOS CRI:**

Os CRI não terão seu Valor Nominal atualizado.

- **JUROS REMUNERATÓRIOS**

O Valor Nominal Unitário do CRI será remunerado pelos Juros Remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal, ou saldo do Valor Nominal, conforme o caso, correspondentes à variação acumulada da Taxa DI, acrescido exponencialmente de sobretaxa negativa de 0,10% (dez centésimos 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 primeira data de integralização ou a data de pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, com base na seguinte fórmula:

***J = VNe x (Fator de Juros – 1)*, onde:**

J = Valor dos juros acumulados na data de cálculo, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário, na data de emissão dos CRI, ou saldo do Valor Nominal Unitário, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

Fator Juros = (Fator DI x Fator Spread), onde

Fator DI = produtório das Taxas DI-Over, desde a primeira data de integralização dos CRI ou data do último pagamento de juros ou incorporação de juros dos CRI imediatamente anterior, se houverem, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{n}\left[1 + TDI_k\right],$$

Sendo que:
n = número total de Taxas DI, consideradas na apuração do produtório, divulgada sempre no segundo Dia Útil anterior à data de cálculo, sendo "n" um número inteiro;
k = número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n";
TDI_k = Taxa DI, de ordem "k", expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

$$TDIk = \left\{\left[\left(\frac{DIk}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}}\right]\right\} - 1,$$

Sendo que:
DI_k = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela CETIP, utilizada com 2 (duas) casas decimais, considerando sempre a Taxa DI do segundo dia anterior à data de cálculo. De forma exemplificativa, na primeira data de pagamento, qual seja, 12 de janeiro de 2017, será utilizada a Taxa DI referente ao segundo Dia Útil anterior à primeira data de integralização até o segundo Dia Útil anterior à data de pagamento, qual seja, 10 de janeiro de 2017;

Fator*Spread* = sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Fator*Spread* = conforme definido acima:

Spread = -0,1000 (menos dez centésimos); e

n = número de dias úteis entre a primeira Data de Integralização do CRI ou data do último pagamento de juros ou incorporação de juros dos CRI, se houverem, conforme o caso (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "n" um número inteiro.

Observações:
A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela CETIP.
O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório.
Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
Estando os fatores acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.
O fator resultante da expressão (Fator DI x Fator*Spread*) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.
Em razão do resultado do Procedimento de *Bookbuilding* que determinou o *spread*, equivalente a uma sobretaxa negativa de 0,10% (dez centésimos por cento), a remuneração dos Titulares dos CRI será abaixo do equivalente a 100% da Taxa DI, calculada nos termos acima.

Cálculo da Amortização:

Aai = VNe x Tai
Onde,

Aai - Valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNe - Conforme definido anteriormente.

Tai - Taxa da i-ésima parcela de amortização, informada com 04 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados na coluna "Taxa de Amortização - *Tai* Ta".

Cálculo da Parcela:

Pi = Aai + Ji
Onde,

Pi - Valor da i-ésima parcela.

Aai - Conforme definido anteriormente.

Ji - Conforme definido anteriormente.

Observado o disposto abaixo, no caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista no Termo de Securitização, 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 dos CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 10 (dez) dias, ou caso seja extinta ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI ao Termo de Securitização, 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 média ponderada de remuneração dos títulos públicos federais brasileiros de curto prazo, à época de tal verificação, que tiverem sido negociados nos 30 (trinta) dias anteriores, com prazo de vencimento equivalente ao prazo médio estimada do fluxo residual dos CRI.

De acordo com o Contrato de Cessão e o Termo de Securitização não haverá retenções ou despesas a serem deduzidas dos valores a serem pagos no Compromisso de Venda e Compra para o Investidor. Sendo assim, todo recurso recebido à título amortização do Preço de Aquisição será utilizado para a amortização dos CRI. Os CRI terão carência de 60 (sessenta) meses de amortização, iniciando-se, a sua amortização, portanto em 12 de agosto de 2021.

O Preço de Aquisição será pago pela Devedora mediante uma ou mais das alternativas à seguir: (i) aporte de capital feito (i) pela Iguatemi, na qualidade de quotista dessa; (ii) pela Iguatemi diretamente na qualidade de fiadora do pagamento do Preço de Aquisição, nos termos do Contrato de Cessão; ou (iii) através da utilização dos Direitos Creditórios, nos termos do Contrato de Cessão e no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

A amortização dos CRI ocorrerá conforme tabela abaixo:

#	Data	Taxa de Amort.
0	12/jul/16	
1	12/ago/16	0,00000%
2	12/set/16	0,00000%
3	12/out/16	0,00000%
4	12/nov/16	0,00000%
5	12/dez/16	0,00000%
6	12/jan/17	0,00000%
7	12/fev/17	0,00000%
8	12/mar/17	0,00000%
9	12/abr/17	0,00000%
10	12/mai/17	0,00000%
11	12/jun/17	0,00000%

12	12/jul/17	0,00000%
13	12/ago/17	0,00000%
14	12/set/17	0,00000%
15	12/out/17	0,00000%
16	12/nov/17	0,00000%
17	12/dez/17	0,00000%
18	12/jan/18	0,00000%
19	12/fev/18	0,00000%
20	12/mar/18	0,00000%
21	12/abr/18	0,00000%
22	12/mai/18	0,00000%
23	12/jun/18	0,00000%
24	12/jul/18	0,00000%
25	12/ago/18	0,00000%
26	12/set/18	0,00000%
27	12/out/18	0,00000%
28	12/nov/18	0,00000%
29	12/dez/18	0,00000%
30	12/jan/19	0,00000%
31	12/fev/19	0,00000%
32	12/mar/19	0,00000%
33	12/abr/19	0,00000%
34	12/mai/19	0,00000%
35	12/jun/19	0,00000%
36	12/jul/19	0,00000%
37	12/ago/19	0,00000%
38	12/set/19	0,00000%
39	12/out/19	0,00000%
40	12/nov/19	0,00000%
41	12/dez/19	0,00000%
42	12/jan/20	0,00000%
43	12/fev/20	0,00000%
44	12/mar/20	0,00000%
45	12/abr/20	0,00000%
46	12/mai/20	0,00000%
47	12/jun/20	0,00000%
48	12/jul/20	0,00000%

49	12/ago/20	0,00000%
50	12/set/20	0,00000%
51	12/out/20	0,00000%
52	12/nov/20	0,00000%
53	12/dez/20	0,00000%
54	12/jan/21	0,00000%
55	12/fev/21	0,00000%
56	12/mar/21	0,00000%
57	12/abr/21	0,00000%
58	12/mai/21	0,00000%
59	12/jun/21	0,00000%
60	12/jul/21	0,00000%
61	12/ago/21	4,16670%
62	12/set/21	4,34780%
63	12/out/21	4,54550%
64	12/nov/21	4,76190%
65	12/dez/21	5,00000%
66	12/jan/22	5,26320%
67	12/fev/22	5,55560%
68	12/mar/22	5,88240%
69	12/abr/22	6,25000%
70	12/mai/22	6,66670%
71	12/jun/22	7,14290%
72	12/jul/22	7,69230%
73	12/ago/22	8,33330%
74	12/set/22	9,09090%
75	12/out/22	10,00000%
76	12/nov/22	11,11110%
77	12/dez/22	12,50000%
78	12/jan/23	14,28570%
79	12/fev/23	16,66670%
80	12/mar/23	20,00000%
81	12/abr/23	25,00000%
82	12/mai/23	33,33330%
83	12/jun/23	50,00000%
84	12/jul/23	100,00000%

- **AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OU RESGATE ANTECIPADO COMPULSÓRIO INTEGRAL DOS CRI**

A Emissora não poderá promover voluntariamente a amortização extraordinária dos CRI vinculados ao Termo de Securitização.

Os CRI serão objeto de Resgate Antecipado Compulsório Integral na hipótese de ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória Integral, de um Evento de Multa Indenizatória ou da Recompra Facultativa conforme previstos no Contrato de Cessão, ou de um Evento de Vencimento Antecipado ou no caso do Pagamento Antecipado Facultativo, conforme previsto no Compromisso de Venda e Compra.

Nos termos do Contrato de Cessão são Eventos de Recompra Compulsória Integral:

(i) caso o Contrato de Alienação Fiduciária não venha a ser registrado no prazo estabelecido no Contrato de Cessão;

(ii) (a) se a Alienação Fiduciária, a Cessão Fiduciária e/ou a Fiança tornarem-se insuficientes, ou (b) se forem criados penhor, caução, alienação ou cessão fiduciária, usufruto ou qualquer outro ônus, gravame, vinculação, oneração ou direito de garantia equivalente em relação a qualquer um dos bens e/ou direitos contemplados pela Alienação Fiduciária e/ou pela Cessão Fiduciária, e tais garantias não forem reforçadas ou substituídas de acordo com seus termos (inclusive em relação à recomposição da Razão de Garantia Alienação Fiduciária);

(iii) (a) decretação de falência da Fiadora, incluindo de qualquer de suas controladas (incluindo a Cedente e a Devedora) (conforme definição de controle prevista no Regulamento de Listagem do Novo Mercado) ("Controladas" ou "Controlada", quando referida individualmente) ou de qualquer de seus controladores (conforme definição de controle prevista no Regulamento de Listagem do Novo Mercado) ("Controladores" ou "Controlador", quando referido individualmente); (b) pedido de autofalência da Fiadora, de suas Controladas (incluindo a Cedente e a Devedora) ou de qualquer de seus Controladores; (c) pedido de falência da Fiadora, de qualquer de suas Controladas (incluindo a Cedente e a Devedora) ou de qualquer de seus Controladores formulado por terceiros não elidido através de depósito judicial ou contestação no prazo legal; (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Fiadora, de qualquer de suas Controladas (incluindo a Cedente e a Devedora) ou de qualquer de seus Controladores, independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou (e) liquidação, dissolução ou extinção da Fiadora, de qualquer de suas Controladas Relevantes (conforme definido abaixo) ou de qualquer de seus Controladores. Considerar-se-á como Controladas Relevantes, a Cedente ou as Controladas que representem, em conjunto ou individualmente, 15% (quinze por cento) ou mais da receita bruta consolidada da Fiadora calculado de forma acumulada nos últimos 4 (quatro) trimestres;

(iv) Aprovação societária de:

a. Incorporação ou incorporação de ações (em ambos os casos somente quando a Fiadora ou a Cedente ou a Devedora forem as incorporadas), fusão ou cisão da Fiadora e/ou da Cedente e/ou da Devedora, exceto se:

i. Qualquer uma das operações tenha sido previamente aprovada pelos titulares dos CRI representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação; ou

ii. Na ocasião em que os titulares mencionados no item (i) acima não aprovem a operação ou, ainda, não tenham a oportunidade de deliberar sobre a referida operação, a Cedente ou a Fiadora recomprem parcial ou totalmente os Créditos Imobiliários de forma a assegurar aos titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo de 6 (seis) meses contados da data de publicação/divulgação do(s) documento(s) societário(s) relativo(s) à(s) operação(ões) ou do seu arquivamento na Junta Comercial competente, o que ocorrer primeiro, o resgate dos CRI de que forem titulares, pelo Valor de Recompra. Para efeito deste item (ii) fica estabelecido que: (a) a Cedente deverá informar à Emissora acerca da ocorrência da operação na mesma data da sua publicação/divulgação do(s) documento(s) societário(s) relativo(s) à(s) operação(ões) ou do seu arquivamento na Junta Comercial competente, o que ocorrer primeiro; (b) a recompra dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer em até 15 (quinze) dias corridos contados de cada solicitação a ser realizada pela Emissora durante o período de 6 (seis) meses mencionado acima; e (c) a não comunicação da operação para a Emissora conforme item "(a)" acima acarretará na obrigação de realizar a Recompra Compulsória Integral de forma automática nos termos do item 7.1.1. do Contrato de Cessão;

b. Incorporação (incluindo incorporação de ações), pela Fiadora, de outra(s) sociedade(s), exceto se:

i. Qualquer uma das operações tenha sido previamente aprovada por titulares de CRI representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação; ou

ii. Na ocasião em que os titulares mencionados no item (i) acima não aprovem a operação ou, ainda, não tenham a oportunidade de deliberar sobre a referida operação, a Cedente ou a Fiadora recomprem parcial ou totalmente os Créditos Imobiliários de forma a assegurar aos titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo de 6 (seis) meses contados da data de publicação/divulgação do(s) documento(s) societário(s) relativo(s) à(s) operação(ões) ou do seu arquivamento na Junta Comercial competente, o que ocorrer primeiro, o resgate dos CRI de que forem

titulares, pelo Valor de Recompra. Para efeito deste item (ii) fica estabelecido que: (a) a Cedente deverá informar à Emissora acerca da ocorrência da operação na mesma data da sua publicação/divulgação do(s) documento(s) societário(s) relativo(s) à(s) operação(ões) ou do seu arquivamento na Junta Comercial competente, o que ocorrer primeiro; (b) a recompra dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer em até 15 (quinze) dias corridos contados de cada solicitação a ser realizada pela Emissora durante o período de 6 (seis) meses mencionado acima; e (c) a não comunicação da operação para a Emissora conforme item "(a)" acima acarretará na obrigação de realizar a Recompra Compulsória Integral de forma automática nos termos do item 7.1.1. do Contrato de Cessão; ou

iii. Qualquer uma das operações for realizada exclusivamente entre a Fiadora e qualquer das Controladas da Fiadora ou exclusivamente entre as Controladas da Fiadora; ou

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

(v) caso a Fiadora deixe de deter mais do que 75% (setenta e cinco por cento) do capital social da Cedente ou da Devedora ou ainda alteração do controle, direto ou indireto da Fiadora (conforme definido no Regulamento de Listagem do Novo Mercado), exceto se, para qualquer uma das operações citadas anteriormente: (a) tenha sido previamente aprovada por titulares de CRI representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação; ou (b) Na ocasião em que os titulares mencionados no item (i) acima não aprovem a operação ou, ainda, não tenham a oportunidade de deliberar sobre a referida operação, a Cedente ou a Fiadora recomprem parcial ou totalmente os Créditos Imobiliários de forma tenha sido assegurado aos titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo de 6 (seis) meses contados da data em que for celebrado acordo para a alteração do controle ou da ata de divulgação de qualquer dos eventos anteriores, o que ocorrer primeiro, o resgate dos CRI de que forem titulares pelo Valor de Recompra. Para efeito do item (b) acima fica estabelecido que: (i) a Cedente deverá informar à Emissora acerca da ocorrência da operação na mesma data em que for celebrado acordo para a alteração do controle ou da ata de divulgação de qualquer dos eventos anteriores, o que ocorrer primeiro; (ii) a recompra dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer em até 15 (quinze) dias corridos contados de cada solicitação a ser realizada pela Emissora durante o período de 6 (seis) meses mencionado acima; e (iii) a não comunicação da operação para a Emissora conforme item "(i)" acima acarretará na obrigação de realizar a Recompra Compulsória Integral de forma automática nos termos do item 7.1.1. do Contrato de Cessão;

(vi) Redução do capital social da Fiadora em valor superior ao equivalente a 20% (vinte por cento) do reportado no balanço patrimonial da última informação trimestral divulgada pela Fiadora, exceto se a operação tiver sido previamente aprovada por titulares de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação;

(vii) Cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, pela Fiadora, pela Devedora ou pela Cedente, das obrigações assumidas nos Documentos da Operação, incluindo qualquer uma das obrigações constantes no Contrato de Cessão e/ou no Compromisso de Venda e Compra;

(viii) Não pagamento, pela Cedente, pela Devedora e/ou pela Fiadora, de qualquer obrigação pecuniária prevista no Contrato de Cessão ou nos demais Documentos da Operação na respectiva data de pagamento prevista, não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do respectivo vencimento;

(ix) Descumprimento, pela Fiadora, pela Devedora e/ou pela Cedente, de qualquer obrigação não pecuniária prevista no Contrato de Cessão ou nos demais Documentos da Operação, incluindo relacionada à Razão de Garantia Alienação Fiduciária, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de comunicação do referido descumprimento (a) pela Fiadora e/ou pela Cedente e/ou pela Devedora à Emissora, ou (b) pela Emissora à Fiadora ou à Cedente ou à Devedora, dos dois o que ocorrer primeiro, sendo que o prazo previsto no inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;

(x) Comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Fiadora ou pela Cedente ou pela Devedora nos Documentos da Operação provaram-se falsas, incorretas ou enganosas, não sanado no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de comunicação da referida comprovação (a) pela Fiadora ou pela Cedente ou pela Devedora à Emissora, ou (b) pela Emissora à Fiadora ou à Cedente ou à Devedora, dos dois o que ocorrer primeiro;

(xi) Inadimplemento, pela Fiadora ou por qualquer de suas Controladas, de qualquer obrigação pecuniária não sanada até o término do prazo de cura eventualmente existente, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão dos CRI, pela variação positiva do IPCA – Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA") (ou seu valor em outras moedas);

(xii) Decretação de vencimento antecipado de qualquer dívida da Fiadora ou de qualquer de suas Controladas, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão dos CRI pela variação positiva do IPCA/IBGE (ou seu contra valor em outras moedas);

(xiii) Protesto legítimo de títulos contra a Fiadora ou qualquer de suas Controladas, cujo valor, unitário ou agregado, seja igual ou superior a R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA (ou seu contra valor em outras moedas), exceto se, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data do protesto, tiver sido comprovado à Emissora que (a) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro; (b) o protesto foi cancelado; ou (c) o valor do(s) título(s) protestado(s) foi depositado em juízo;

(xiv) Descumprimento de qualquer decisão judicial transitada em julgado de natureza condenatória contra a Fiadora ou qualquer de suas Controladas, em valor, individual ou agregado, na data que for estipulada na referida decisão, igual ou superior a R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) corrigido anualmente pelo IPCA, ou seu equivalente em outra moeda;

(xv) Alienação, pela Fiadora ou por qualquer das Controladas (incluindo a Cedente e a Devedora), de participações societárias, ou de bens imóveis que contribuam com mais de 20% (vinte por cento) do EBITDA (conforme definido abaixo) consolidado da Fiadora;

(xvi) se ocorrer a imissão provisória do poder expropriante na posse de qualquer dos Imóveis em razão de ação expropriatória, cujo objeto seja os Imóveis;

(xvii) se ocorrer (a) um sinistro total de todos os Imóveis, ou (b) um sinistro total ou parcial de um ou mais Imóveis, cujo valor da indenização do seguro, individualmente ou em conjunto, não seja superior a R$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais);

(xviii) se não forem mantidos em dia os pagamentos de todos os tributos, impostos ou taxas lançados ou incidentes sobre os Imóveis, exceto se (a) notificada a pagar referidos débitos, a Cedente pagar no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar do recebimento de notificação, ou (b) a exigibilidade dos referidos créditos estiver ou for suspensa nos termos do artigo 151 do Código Tributário Nacional;

(xix) caso sejam, sem a autorização dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral, realizadas quaisquer alterações nos Documentos da Operação pela Cedente, pela Devedora e/ou pela Fiadora, exceto pelas alterações permitidas nos termos dos Documentos da Operação;

(xx) oneração ou constituição de gravame sobre os Créditos Imobiliários que não os expressamente previstos nos Documentos da Operação;

(xxi) em caso de alienação parcial ou total da Fração Ideal;

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

(xxiii) alteração do objeto social da Fiadora ou da Cedente ou da Devedora, conforme disposto em seu estatuto ou contrato social, que altere substancialmente as atividades atualmente praticadas e exclusivamente relacionadas, direta ou indiretamente, ao setor de shopping centers;

(xxiv) distribuição pela Fiadora ou pela Cedente ou pela Devedora de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Fiadora, a Devedora ou a Cedente estejam em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas no Contrato de Cessão ou nos demais Documentos da Operação, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

(xxv) não manutenção do Fundo de Reserva; e/ou

(xxvi) Contratação de qualquer operação de financiamento, empréstimo e/ou endividamento pela Devedora, exceto os eventuais financiamentos que venham a ser contratados com o objetivo exclusivo de financiar eventual expansão do Shopping Iguatemi Alphaville ou o desenvolvimento pela Devedora de empreendimentos adjacentes ao Shopping Iguatemi Alphaville.

Nos termos do Contrato de Cessão são Eventos de Multa Indenizatória, caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos:

(a) a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários seja contestada pela Cedente, suas controladoras, controladas, coligadas e afiliadas;

(b) a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários seja reconhecida, no todo ou em parte, ou a Fração Ideal seja atribuída a terceiro, em razão de decisão judicial, arbitral e/ou administrativa, definitiva ou provisória, inclusive, mas não se limitando, decorrente de qualquer demanda judicial ou arbitral proposta por qualquer membro do Condomínio questionando a validade ou exequibilidade do Compromisso de Venda e Compra, que não tenha sido revertida em prazo suficiente para que mantenha o fluxo de pagamentos dos CRI conforme prazos previstos no Termo de Securitização, sob qualquer fundamento, ainda que tal contestação ou reconhecimento esteja fundado em eventos ocorridos após a cessão dos Créditos Imobiliários;

(c) o direito à Recompra Compulsória Integral, de que é titular a Emissora nos termos do item 6.1 e seus subitens, do Contrato de Cessão, não puder ser exercido, em sua plenitude, por qualquer motivo, desde que por culpa exclusiva da Cedente, excetuada a decisão dos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral especialmente convocada para este fim, conforme Termo de Securitização.

Nos termos do Compromisso de Venda e Compra são Eventos de Vencimento Antecipado:

(i) (a) decretação de falência da Iguatemi, incluindo de qualquer de suas controladas (incluindo a Devedora) (conforme definição de controle prevista no Regulamento de Listagem do Novo Mercado) ("Controladas" ou "Controlada", quando referida individualmente) ou de qualquer de seus controladores (conforme definição de controle prevista no Regulamento de Listagem do Novo Mercado) ("Controladores" ou "Controlador", quando referido individualmente); (b) pedido de autofalência da Iguatemi, de suas Controladas (incluindo a Devedora ou de qualquer de seus Controladores; (c) pedido de falência da Iguatemi, de qualquer de suas Controladas (incluindo a Devedora) ou de qualquer de seus Controladores formulado por terceiros não elidido através de depósito judicial ou contestação no prazo legal; (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Iguatemi, de qualquer de suas Controladas (incluindo a Devedora) ou de qualquer de seus Controladores, independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou (e) liquidação, dissolução ou extinção da Iguatemi, de qualquer de suas Controladas Relevantes (conforme definido abaixo) ou de qualquer de seus Controladores. Considerar-se-á como Controladas Relevantes, a Devedora ou as Controladas que representem, em conjunto ou individualmente, 15% (quinze por cento) ou mais da receita bruta consolidada da Iguatemi calculado de forma acumulada nos últimos 4 (quatro) trimestres;

(ii) Aprovação societária de:

a. Incorporação ou incorporação de ações (em ambos os casos somente quando a Iguatemi ou a Devedora forem as incorporadas), fusão ou cisão da Iguatemi e/ou da Devedora, exceto se:

i. Qualquer uma das operações tenha sido previamente aprovada pelos titulares dos CRI representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação; ou

ii. Na ocasião em que os titulares mencionados no item (i) acima não aprovem a operação ou, ainda, não tenham a oportunidade de deliberar sobre a referida operação, a Devedora pague antecipadamente de forma parcial ou integral os Créditos Imobiliários decorrentes do Preço de Aquisição de forma a assegurar aos titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo de 6 (seis) meses contados da data de publicação/divulgação do(s) documento(s) societário(s) relativo(s) à(s) operação(ões) ou do seu arquivamento na Junta Comercial competente, o que ocorrer primeiro, o resgate dos CRI de que forem titulares, pelo Valor de Vencimento Antecipado. Para efeito deste item (ii) fica estabelecido que: (a) a Devedora deverá informar à Emissora acerca da ocorrência da operação na mesma data da sua

publicação/divulgação do(s) documento(s) societário(s) relativo(s) à(s) operação(ões) ou do seu arquivamento na Junta Comercial competente, o que ocorrer primeiro; (b) o pagamento referente ao Vencimento Antecipado deverá ocorrer em até 15 (quinze) dias corridos contados de cada solicitação a ser realizada pela Securitizadora durante o período de 6 (seis) meses mencionado acima; e (c) a não comunicação da operação para a Emissora conforme item "(a)" acima acarretará no Vencimento Antecipado integral dos Créditos Imobiliários de forma automática nos termos do item 4.1.1. do Compromisso de Venda e Compra; ou

b. Incorporação (incluindo incorporação de ações), pela Iguatemi e/ou pela Devedora de outra(s) sociedade(s) exceto se:

i. Qualquer uma das operações tenha sido previamente aprovada por titulares de CRI representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação; ou

ii. Na ocasião em que os titulares mencionados no item (i) acima não aprovem a operação ou, ainda, não tenham a oportunidade de deliberar sobre a referida operação, a Devedora pague antecipadamente, de forma parcial ou integral os Créditos Imobiliários decorrentes do Preço de Aquisição de forma a assegurar aos titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo de 6 (seis) meses contados da data de publicação/divulgação do(s) documento(s) societário(s) relativo(s) à(s) operação(ões) ou do seu arquivamento na Junta Comercial competente, o que ocorrer primeiro, o resgate dos CRI de que forem titulares, pelo Valor de Vencimento Antecipado. Para efeito deste item (ii) fica estabelecido que: (a) a Devedora deverá informar à Securitizadora acerca da ocorrência da operação na mesma data da sua publicação/divulgação do(s) documento(s) societário(s) relativo(s) à(s) operação(ões) ou do seu arquivamento na Junta Comercial competente, o que ocorrer primeiro; (b) o pagamento referente ao Vencimento Antecipado deverá ocorrer em até 15 (quinze) dias corridos contados de cada solicitação a ser realizada pela Emissora durante o período de 6 (seis) meses mencionado acima; e (c) a não comunicação da operação para a Securitizadora conforme item "(a)" acima acarretará no Vencimento Antecipado integral dos Créditos Imobiliários de forma automática nos termos do item 4.1.1. do Compromisso de Venda e Compra; ou

iii. Qualquer uma das operações for realizada exclusivamente entre a Iguatemi e qualquer de suas Controladas ou exclusivamente entre as Controladas da Iguatemi; ou

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

(iii) caso a Iguatemi deixe de deter mais do que 75% (setenta e cinco por cento) do capital social da Devedora ou ainda alteração do controle, direto ou indireto da Iguatemi (conforme definido no Regulamento de Listagem do Novo Mercado), exceto se, para qualquer uma das operações citadas anteriormente: (a) tenha sido previamente aprovada por titulares de CRI representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação; ou (b) na ocasião em que os titulares mencionados no item (a) acima não aprovem a operação ou, ainda, não tenham a oportunidade de deliberar sobre a referida operação, a Devedora ou a Iguatemi recomprem parcial ou totalmente os Créditos Imobiliários de forma tenha sido assegurado aos titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo de 6 (seis) meses contados da data em que for celebrado acordo para a alteração do controle ou da ata de divulgação de qualquer dos eventos anteriores, o que ocorrer primeiro, o resgate dos CRI de que forem titulares pelo Valor de Vencimento Antecipado. Para efeito do item (b) acima fica estabelecido que: (i) a Devedora deverá informar à Emissora acerca da ocorrência da operação na mesma data em que for celebrado acordo para a alteração do controle ou da ata de divulgação de qualquer dos eventos anteriores, o que ocorrer primeiro; (ii) o pagamento referente ao Vencimento Antecipado deverá ocorrer em até 15 (quinze) dias corridos contados de cada solicitação a ser realizada pela Emissora durante o período de 6 (seis) meses mencionado acima; e (iii) a não comunicação da operação para a Emissora conforme item "(i)" acima acarretará no Vencimento Antecipado integral dos Créditos Imobiliários de forma automática nos termos do item 4.1.1. do Compromisso de Venda e Compra;

(iv) Redução do capital social da Iguatemi em valor superior ao equivalente a 20% (vinte por cento) do reportado no balanço patrimonial da última informação trimestral divulgada pela Iguatemi, exceto se a operação tiver sido previamente aprovada por titulares de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação;

(v) Cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, pela Iguatemi ou pela Devedora das obrigações assumidas no Compromisso de Venda e Compra e nos documentos relacionados à Emissão dos CRI;

(vi) Não pagamento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária prevista no Compromisso de Venda e Compra na respectiva data de pagamento prevista, não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do respectivo vencimento;

(vii) Descumprimento pela Devedora de qualquer obrigação não pecuniária prevista no Compromisso de Venda e Compra ou nos demais documentos relacionados à Emissão dos CRI, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de comunicação do referido descumprimento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;

(viii) Comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora no Compromisso de Venda e Compra e nos demais documentos relacionados à Emissão dos CRI provaram-se falsas, incorretas ou enganosas, não sanado no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de comunicação da referida comprovação;

(ix) Inadimplemento, pela Iguatemi ou por qualquer de suas Controladas, de qualquer obrigação pecuniária não sanada até o término do prazo de cura eventualmente existente, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão dos CRI pela variação positiva do IPCA/IBGE (ou seu contra valor em outras moedas);

(x) Decretação de vencimento antecipado de qualquer dívida da Iguatemi ou de qualquer de suas Controladas, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão dos CRI pela variação positiva do IPCA/IBGE (ou seu contra valor em outras moedas);

(xi) Protesto legítimo de títulos contra a Iguatemi ou qualquer de suas Controladas, cujo valor, unitário ou agregado, seja igual ou superior a R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão dos CRI, pela variação positiva do IPCA/IBGE (ou seu contra valor em outras moedas), exceto se, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data do protesto, tiver sido comprovado à Emissora que (a) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro; (b) o protesto foi cancelado; ou (c) o valor do(s) título(s) protestado(s) foi depositado em juízo;

(xii) Descumprimento de qualquer decisão judicial transitada em julgado de natureza condenatória contra a Iguatemi ou contra a Devedora, em valor, individual ou agregado, na data que for estipulada na referida decisão, igual ou superior a R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) corrigido anualmente pelo IPCA/IBGE, ou seu equivalente em outra moeda;

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

(xiv) Se não forem mantidos em dia os pagamentos de todos os tributos, impostos ou taxas lançados ou incidentes sobre os Imóveis, exceto se (a) notificada a pagar referidos débitos, a Devedora pagar no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar do recebimento de notificação, ou (b) a exigibilidade dos referidos créditos estiver ou for suspensa nos termos do artigo 151 do Código Tributário Nacional;

(xv) Caso sejam, sem a autorização dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral, realizadas quaisquer alterações no Compromisso de Venda e Compra e nos demais documentos relacionados à Emissão dos CRI pela Devedora, exceto pelas alterações permitidas em tais instrumentos;

(xvi) Em caso de alienação parcial ou total da Fração Ideal;

(xvii) Transformação da Iguatemi em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(xviii) Alteração do objeto social da Iguatemi ou da Devedora, conforme disposto em seu estatuto ou contrato social, que altere substancialmente as atividades atualmente praticadas e exclusivamente relacionadas, direta ou indiretamente, ao setor de shopping centers;

(xix) Distribuição pela Iguatemi ou pela Devedora de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Iguatemi ou a Devedora estejam em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas no Compromisso de Venda e Compra e nos demais documentos relacionados à Emissão dos CRI, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações; e

(xx) Contratação de qualquer operação de financiamento, empréstimo e/ou endividamento pela Devedora, exceto os eventuais financiamentos que venham a ser contratados com o objetivo exclusivo de financiar eventual expansão do Shopping Iguatemi Alphaville ou o desenvolvimento pela Devedora de empreendimentos adjacentes ao Shopping Iguatemi Alphaville.

Na ocorrência de: (i) qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória Integral, a Cedente realizará a Recompra Compulsória Integral dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, mediante o pagamento do Valor de Recompra, na data do seu efetivo pagamento pela Cedente; ou (ii) Evento de Multa Indenizatória, a Cedente realizará o pagamento da Multa Indenizatória; ou (iii) Evento de Vencimento Antecipado, a Devedora fará o pagamento do Valor de Vencimento Antecipado.

Os valores recebidos pela Emissora a título de Recompra Compulsória Integral, de Multa Indenizatória ou de Vencimento Antecipado serão utilizados para o resgate ou para a amortização dos CRI, mediante o pagamento do Valor de Recompra ou do Valor de Vencimento Antecipado, conforme seja o caso, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento dos recursos pela Emissora, e após o pagamento de todas as Despesas do Patrimônio Separado, conforme descrito no Termo de Securitização.

A Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário no prazo de 2 (dois) Dias Úteis: (i) da data de recebimento dos recursos decorrentes da Recompra Compulsória Integral, da Multa Indenizatória ou do

Vencimento Antecipado ou (ii) da data em que for verificada a ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória Integral, ou Evento de Multa Indenizatória ou um Evento de Vencimento Antecipado, o que for anterior.

O Resgate Antecipado Compulsório Integral dos CRI será realizado sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, a totalidade dos CRI, proporcionalmente ao seu valor unitário na data do evento.

Caso a Cedente, a Iguatemi ou a Devedora realizem qualquer operação de Reorganização Societária ou de Alteração de Controle que não seja previamente aprovada pela Assembleia Geral, ou caso os Titulares dos CRI não tenham tido a oportunidade de deliberar sobre a referida operação, a Cedente, a Iguatemi ou a Devedora deverá(ão) comunicar à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, a ocorrência de quaisquer uma dessas operações, devendo a Emissora, em até 3 (três) Dias Úteis após: (a) tal comunicação ou (b) tomar ciência da ocorrência de qualquer uma dessas operações, o que ocorrer primeiro, notificar os Titulares dos CRI, mediante publicação nos jornais de publicação mencionados no Termo de Securitização, às expensas do Patrimônio Separado, para que estes se manifestem, no prazo de 6 (seis) meses contados (i) da publicação/divulgação do(s) documento(s) societário(s) relativo(s) à(s) operação(ões) de Reorganização Societária ou do seu arquivamento na Junta Comercial competente, o que ocorrer primeiro; ou (ii) da data em que for celebrado acordo para a alteração do controle ou da ata de divulgação de qualquer dos eventos anteriores, o que ocorrer primeiro, a respeito de sua eventual intenção de realizar o resgate antecipado dos CRI, mediante comunicação formal enviada à Emissora.

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

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

Nos termos do Contrato de Cessão a Cedente e/ou a Iguatemi se comprometeram a realizar a Recompra Compulsória Especial pelo Valor de Recompra informado pela Emissora, no prazo de até 15 (quinze) dias corridos, contados do recebimento da solicitação de que trata acima.

Nos termos do Compromisso de Venda e Compra a Devedora se comprometeu a realizar o pagamento do Valor de Vencimento Antecipado, no valor informado pela Emissora, no prazo de até 15 (quinze) dias corridos, contados do recebimento da solicitação tratado acima.

Depois de realizada a Recompra Compulsória Especial total ou parcial, ou o Vencimento Antecipado Especial total ou parcial, a Emissora deverá repassar tais valores aos Titulares dos CRI, por meio do resgate dos CRI, que tenham solicitado o resgate em até 1 (um) Dia Útil do seu recebimento, conforme valores definidos nas Comunicações de Resgate Antecipado dos CRI.

O valor a ser pago a cada um dos Titulares dos CRI a título de Resgate Antecipado dos CRI será equivalente ao Valor de Recompra ou ao Valor do Vencimento Antecipado, conforme o caso.

A liquidação financeira da oferta de Resgate Antecipado dos CRI dar-se-á em moeda corrente nacional por meio dos procedimentos aplicáveis da CETIP.

- **REGIME FIDUCIÁRIO**

A Emissão dos CRI contará com a instituição de regime fiduciário e com a consequente constituição de patrimônio separado sobre os Créditos Imobiliários e a CCI, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

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

Os CRI serão integralizados pelo Preço de Integralização, que corresponde ao Valor Nominal Unitário dos CRI atualizado conforme o Termo de Securitização e acrescido dos Juros Remuneratórios calculados conforme o Termo de Securitização, a partir da primeira Data de Integralização.

- **LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

Caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos eventos previstos abaixo, o Agente Fiduciário, deverá imediatamente assumir a gestão do Patrimônio Separado e convocar uma Assembleia Geral para deliberar sobre a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para fins de liquidá-lo ou não.

A Assembleia Geral referida acima deverá ser convocada em até 5 (cinco) dias a contar da data em que o Agente Fiduciário tomar conhecimento da ocorrência de qualquer dos eventos previstos abaixo.

A Assembleia Geral deverá deliberar pela: (a) liquidação do Patrimônio Separado observado o disposto abaixo; ou (b) não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora ou nomeação de outra instituição administradora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração.

A critério da Assembleia Geral, conforme previsto acima, a ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para fins de liquidá-lo ou não, conforme disposto acima:

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;

b) requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, e não devidamente contestado por esta, no prazo legal;

d) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;

e) não pagamento, pela Emissora, das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados das datas previstas no Termo de Securitização, desde que esta tenha recebido os Créditos Imobiliários nos seus respectivos vencimentos; e

f) falta de cumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, desde que não sanado no prazo de 30 (trinta) dias ou outro prazo, na hipótese de prazo específico para cumprimento de tal obrigação ter sido estipulado no Termo de Securitização, contado a partir do recebimento de notificação a respeito enviada pelo Agente Fiduciário.

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

Sem prejuízo da assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, a deliberação pela não declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada pelos Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário este deverá convocar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia de Titulares de CRI para deliberarem sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. Tal Assembleia deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, sendo que, na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil

imediatamente posterior à data indicada para a realização da Assembleia nos termos da primeira convocação.

A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares dos CRI), na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares dos CRI), conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários que lhes foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

- **ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DOS CRI**

Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

Ademais, a Emissora se compromete a convocar a Assembleia Geral no caso da ocorrência de inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária e/ou não pecuniária, incluindo, mas sem se limitar ao pagamento do Crédito Imobiliário, sem que tal inadimplemento seja sanado no prazo de cura aplicável conforme disposto no Compromisso de Venda e Compra.

A Assembleia Geral dos titulares dos CRI poderá ser convocada:

a) pelo Agente Fiduciário;

b) pela Emissora;

c) pela CVM; ou

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

A convocação da Assembleia Geral far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias, ou no prazo mínimo permitido pela lei, em um 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 que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válida as deliberações tomadas de acordo com o disposto abaixo.

A presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes, ou seu representante, no caso de haver somente pessoas jurídicas.

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.

O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo certo que deve agir conforme instrução dos Titulares dos CRI nas decisões relativas à administração e execução das Garantias, caso necessário.

A cada CRI em Circulação corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do Artigo 126 da Lei nº 6.404/76.

Tendo em vista que somente os CRI em Circulação terão direito a voto, fica estabelecido que o valor dos CRI que não sejam CRI em Circulação, será deduzido do valor total dos créditos para fim de verificação de quóruns de instalação e deliberação, ressalvado a esses Titulares de CRI, contudo, o direito de serem convocados e de comparecerem a quaisquer Assembleias Gerais.

Exceto se diversamente previsto no Termo de Securitização, as deliberações da Assembleia Geral que representem no mínimo 65% (sessenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Geral, observados os quóruns estabelecidos no Termo de Securitização, serão consideradas existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a Emissora e a todos os Titulares dos CRI.

Conforme previsto no Contrato de Cessão as deliberações referentes à aprovação das operações de Reorganização Societária e/ou de Alteração de Controle, assim como a deliberação de liquidação do Patrimonio Separado, dependerão de aprovação por Titulares dos CRI que representem no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

As deliberações relativas às alterações: (i) das datas de amortização dos CRI, (ii) do prazo de vencimento dos CRI; (iii) dos Eventos de Recompra Compulsória Integral previstas no Contrato de Cessão; (iv) dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos no Compromisso de Venda e Compra; e (vi) dos quóruns de deliberação previstos nesse Termo de Securitização, seja em primeira convocação da Assembleia Geral ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem no mínimo 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação.

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

Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral para deliberar sobre: (i) a correção de erros materiais (entenda-se erro na expressão de uma ideia, em vez de erro em sua formação), e/ou ajustes ou correções de procedimentos operacionais refletidos em qualquer dos Documentos da Operação, desde que referida alteração ou correção não possa acarretar qualquer prejuízo aos Titulares os CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, ou (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação, ou (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM ou pela CETIP.

As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Gerais de Titulares de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns no Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os titulares de CRI em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

- **DISTRIBUIÇÃO**

A distribuição dos CRI ocorrerá por meio de distribuição pública com intermediação dos Coordenadores e auxílio das Instituições Contratadas.

- **PLANO DE DISTRIBUIÇÃO**

Os CRI serão objeto de distribuição pública, em caráter irrevogável não estando sujeito a condições que não correspondam a um interesse legítimo da Emissora, que afetem o funcionamento do mercado e cujo implemento dependa de atuação direta ou indireta da Emissora ou de pessoas a elas vinculadas. As Instituições Participantes, com a expressa anuência da Iguatemi e da Emissora, elaborarão o plano de distribuição dos CRI, nos termos do parágrafo 3º do artigo 33 da Instrução CVM nº 400/03, no que diz respeito ao esforço de dispersão dos CRI, o qual poderá levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica das Instituições Participantes, observado que as Instituições Participantes deverão assegurar: (i) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; e (ii) o tratamento justo e equitativo aos investidores.

Observadas as condições do Contrato de Distribuição, as Instituições Participantes iniciarão a Oferta Pública após a concessão do Registro da Oferta Pública pela CVM, a disponibilização do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto Definitivo. A colocação dos CRI junto ao público investidor será realizada de acordo com os procedimentos do sistema CETIP21 administrado pela CETIP para distribuição no mercado primário e para negociação no mercado secundário, observado o plano de distribuição aqui descrito.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável e atendidas as Condições Precedentes, a distribuição dos CRI será pública, sob regime de garantia firme de colocação para o volume de R$ 275.000.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões de reais), sendo que até R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) para o Coordenador Líder, até R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) para o BTG Pactual e até R$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais) para a XP Investimentos, de forma individual e não solidária, e, com a intermediação das Instituições Participantes, conforme previsto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM nº 400/03, e observará os termos e condições estipulados do Contrato de Distribuição, os quais se encontram descritos no Prospecto Preliminar e estão descritos neste Prospecto Definitivo:

a) a Oferta Pública tem como público alvo os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais;

b) a partir da disponibilização do Aviso ao Mercado e da disponibilização do Prospecto Preliminar serão realizadas apresentações para potenciais investidores selecionados pelos Coordenadores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*) ("Apresentações para Potenciais Investidores");

c) o material publicitário será submetido à aprovação prévia da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM nº 400/03, e o material de apoio ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM previamente à sua utilização, nos termos do artigo 50, parágrafo 5º, da Instrução CVM nº 400/03;

d) as Instituições Participantes deverão assegurar: (i) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes e dos Potenciais Investidores; (ii) o tratamento justo e equitativo aos Potenciais Investidores e (iii) que os representantes de venda das Instituições Participantes recebam previamente exemplar do prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada;

e) poderão ser aceitas intenções de investimentos de investidores definidos como Pessoas Vinculadas,. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NO PROCESSO DE *BOOKBUILDING* PODE CAUSAR A MÁ FORMAÇÃO NA PRECIFICAÇÃO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI E REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING*, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NO PROCESSO DE *BOOKBUILDING*" NO PROSPECTO DEFINITIVO**;

f) os CRI serão subscritos pelo Preço de Integralização mediante a assinatura do pedido de reserva e do boletim de subscrição de CRI a ser autenticado pela Emissora ("Boletim de Subscrição"). A fim de possibilitar aos Coordenadores o cumprimento das atribuições decorrentes do Contrato de Distribuição, a Emissora constituiu os Coordenadores como seus procuradores, investido de poderes específicos para dar quitação nos boletins de subscrição de CRI, nos termos da minuta aprovada pela CVM nos termos da cláusula 1.2 do Contrato de Distribuição, cujo processamento venha a ser realizado na qualidade de Coordenadores, nos termos do Contrato de Distribuição, sendo a presente procuração outorgada de maneira irrevogável, na forma do artigo 684 do Código Civil. A procuração outorgada no âmbito do Contrato de Distribuição vigerá desde a data de assinatura do Contrato de Distribuição até a divulgação do Anúncio de Encerramento;

g) os pedidos de reserva ou de subscrição deverão ser dirigidos às Instituições Participantes, a quem caberá aceitá-los ou não, de acordo com os procedimentos de distribuição;

h) ao subscrever os CRI no mercado primário ou adquirir os CRI no mercado secundário, os titulares dos CRI estarão aderindo ao Termo de Securitização, aprovando, automática, voluntária, incondicional, irretratável e irrevogavelmente, exceto nos casos previstos abaixo, todos os seus termos e condições;

i) os CRI serão integralizados na Data de Liquidação, à vista e em moeda corrente nacional por intermédio dos procedimentos da CETIP. Adicionalmente os Coordenadores serão obrigados a subscrever e integralizar, de forma individual e não solidária, tantos CRI quanto forem necessários até o respectivo limite da garantia firme, pelo Preço de Integralização;

j) as Instituições Participantes procederão à disponibilização do anúncio de encerramento de distribuição pública dos CRI após a Data de Liquidação dos CRI, a ser disponibilizado nos termos da Instrução CVM nº 400/03 ("Anúncio de Encerramento");

k) a distribuição dos CRI será feita de acordo com as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica das Instituições Participantes, observado que as Instituições Participantes deverão assegurar: (i) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; e (ii) o tratamento justo e equitativo aos investidores; e (iii) que os representantes de venda das Instituições Participantes recebam previamente exemplar do prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada; e

l) os Coordenadores poderão contratar outras instituições financeiras para auxiliarem na distribuição dos CRI.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes aos investidores interessados em adquirir CRI no âmbito da Oferta. Não será: (i) constituído fundo de sustentação de liquidez; ou

(ii) firmado contrato de garantia de liquidez para os CRI. Não será firmado contrato de estabilização de preço dos CRI no âmbito da Oferta.

Foi concedida para a Oferta a dispensa do requisito do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, de modo que não se aplicou qualquer restrição à reserva realizada pelos investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas em razão do excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) do Montante Total da Oferta. Para tanto: (i) as reservas firmadas pelas Pessoas Vinculadas, por meio do respectivo Pedido de Reserva, foram ser realizadas em, no mínimo, 7 (sete) Dias Úteis anteriores à data de encerramento do Período de Reserva, o que ocorre um dia antes do Procedimento de *Bookbuilding*; (ii) as Pessoas Vinculadas integraram exclusivamente a Oferta Não Institucional; e (iii) as Pessoas Vinculadas estiveram sujeitas às mesmas restrições impostas aos Investidores Não Institucionais, conforme descritas acima.

A distribuição pública dos CRI deverá ser direcionada aos Investidores respeitando a divisão entre a Oferta Institucional e a Oferta Não Institucional.

Na hipótese de não ser atingido o montante originalmente previsto para a Oferta Não Institucional, os CRI remanescentes serão direcionados para os Investidores Institucionais.

A partir da publicação do Aviso ao Mercado, as Instituições Participantes realizarão a coleta de intenção de investimentos para os Investidores Institucionais e para os Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta, com recebimento de reservas e intenções de investimento, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03.

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto nas hipóteses de identificação de divergência relevante entre as informações constantes deste Prospecto Definitivo e do Prospecto Preliminar que alterem substancialmente o risco assumido pelo Investidor Não Institucional, ou a sua decisão de investimento, nos termos do parágrafo 4º do artigo 45 da Instrução CVM nº 400/03. Os Investidores também poderão participar da Oferta por meio da apresentação de intenções de investimento na data de encerramento do Procedimento de *Bookbuilding*.

Oferta Não Institucional

Os Investidores Não Institucionais participarão do procedimento de coleta de intenções de investimento por meio da apresentação de Pedidos de Reserva realizados no Período de Reserva e no Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme o caso, sem fixação de lotes mínimos ou máximo, sendo que tais intenções de investimento deverão ser apresentadas na forma de Pedidos de Reserva a uma das Instituições Participantes.

Ressalvado o disposto no item (iv) abaixo, o montante equivalente a 80% (oitenta por cento) dos CRI será destinado, prioritariamente, à colocação pública para Investidores Não Institucionais que realizarem Pedido

de Reserva no Período de Reserva ou no Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme o caso, o qual deverá ser preenchido nas condições a seguir expostas:

(i) cada um dos Investidores Não Institucionais interessados efetuará Pedido de Reserva perante qualquer uma das Instituições Participantes, mediante preenchimento do Pedido de Reserva: (a) no Período de Reserva; ou (b) no Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, neste caso para os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas. O Investidor Não Institucional Pessoa Vinculada deverá indicar, obrigatoriamente, no seu Pedido de Reserva, sua qualidade de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante que o receber;

(ii) no Pedido de Reserva, os Investidores Não Institucionais, inclusive, sem limitação, os qualificados como Pessoa Vinculada, poderão indicar um percentual mínimo de *spread*, observado o percentual máximo indicado e estabelecido como teto pelos Coordenadores para fins do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo o atingimento de referido percentual mínimo de *spread* condição de eficácia do Pedido de Reserva e de aceitação da Oferta por referidos Investidores Não Institucionais;

(iii) Caso o respectivo Investidor Não Institucional tenha indicado um percentual mínimo de *spread* em seu Pedido de Reserva e tal percentual mínimo de *spread* seja superior aos Juros Remuneratórios apurados no Procedimento de *Bookbuilding*, o respectivo Pedido de Reserva de tal Investidor Não Institucional será automaticamente cancelado;

(iv) caso o total de CRI objeto dos Pedidos de Reserva de Investidores Não Institucionais não cancelados em virtude de desconformidade com os termos e condições da Oferta, seja igual ou inferior ao montante da Oferta Não Institucional, serão integralmente atendidos todos os Pedidos de Reserva de Investidores Não Institucionais admitidos e não cancelados em virtude de desconformidade com os termos e condições da Oferta, nos termos deste item, e os CRI remanescentes serão destinados aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional, conforme descrita abaixo;

(v) caso o total de CRI objeto dos Pedidos de Reserva de Investidores Não Institucionais não cancelados em virtude de desconformidade com os termos e condições da Oferta, bem como nos termos dos itens (i) e (ii), acima, exceda ao montante originalmente previsto para o Direcionamento da Oferta destinado aos Investidores Não Institucionais, os Coordenadores, em comum acordo com a Emissora e a Iguatemi, poderão: (a) elevar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, procedendo, em seguida, ao atendimento dos Investidores Não Institucionais, de forma a atender, total ou parcialmente, referidos Pedidos de Reserva de Investidores Não Institucionais admitidos, observado, no caso de atendimento parcial dos Pedidos de Reserva, os CRI serão rateados entre os Investidores pelas Instituições Participantes, proporcionalmente ao montante de CRI indicado nos respectivos Pedidos de Reserva, sendo desconsideradas quaisquer frações de CRI; ou (b) manter a quantidade de CRI inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, sendo que os CRI objeto da Oferta Não Institucional serão rateados entre os Investidores Não Institucionais pelas Instituições Participantes,

proporcionalmente ao montante de CRI indicado nos respectivos Pedidos de Reserva, sendo desconsideradas quaisquer frações de CRI;

(vi) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, as Instituições Participantes informarão aos Investidores Não Institucionais, por meio do seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile a quantidade de CRI alocada ao Investidor Não Institucional;

(vii) na hipótese de não ser atingido o montante originalmente previsto para a Oferta Não Institucional, as respectivas sobras serão direcionadas para os Investidores Institucionais;

(viii) o horário limite da Data de Liquidação que cada Investidor Não Institucional deverá pagar o Preço de Integralização referente aos CRI alocados nos termos acima previstos ao respectiva Instituição Participante que recebeu Pedido de Reserva ou intenção de investimento, com recursos imediatamente disponíveis; e

(ix) os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto caso: (i) seja verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor Não Institucional, ou a sua decisão de investimento, nos termos do parágrafo 4° do artigo 45 da Instrução CVM nº 400/03, (ii) a Oferta seja suspensa, nos termos do artigo 20 da Instrução CVM nº 400/03, e/ou (iii) a Oferta seja modificada, nos termos do artigo 27 da Instrução CVM nº 400/03, o Investidor Não Institucional poderá desistir do Pedido de Reserva, sem qualquer ônus, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta que tenha recebido o Pedido de Reserva da Oferta (por meio de mensagem eletrônica, fax ou correspondência enviada ao endereço da Instituição Participante da Oferta). Em tais casos, o Investidor Não Institucional poderá desistir do Pedido de Reserva, nos termos acima descritos, até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que for disponibilizado o Prospecto Definitivo, ou à data de recebimento, pelo Investidor Não Institucional, da comunicação direta e por escrito acerca da suspensão ou modificação da Oferta. Os Coordenadores da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor Não Institucional está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições estabelecidas. Caso o Investidor Não Institucional não informe sua decisão de desistência do Pedido de Reserva, nos termos deste item, o Pedido de Reserva será considerado válido e o Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento do valor total do seu investimento. Caso o Investidor Não Institucional já tenha efetuado o pagamento e venha a desistir do Pedido de Reserva nos termos deste item, os valores depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária e com dedução dos valores relativos aos eventuais tributos incidentes no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados do pedido de cancelamento do Pedido de Reserva, sendo que: na hipótese de haver descumprimento ou indícios de descumprimento por qualquer uma dos Coordenadores, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM nº 400/03, especialmente as normas referentes ao período de silêncio, de emissão de relatórios e de marketing

da Oferta, tal Coordenador: (i) deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação dos CRI, pelo que serão cancelados todos os Pedidos de Reserva que tenha recebido e deverá informar imediatamente os Investidores Não Institucionais sobre referido cancelamento, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores Não Institucionais os valores eventualmente dados em contrapartida aos CRI, no prazo de 3 (três) Dias Úteis da data de divulgação do descredenciamento do Coordenador da Oferta, sem qualquer remuneração ou correção monetária e com dedução dos valores relativos aos eventuais tributos incidentes, (ii) arcará integralmente com quaisquer custos relativos à sua exclusão como Instituição Participante da Oferta, incluindo custos com publicações e indenizações decorrentes de eventuais condenações judiciais em ações propostas por Investidores Não Institucionais e demais investidores por conta do cancelamento dos Pedidos de Reserva e honorários advocatícios, e (iii) poderá ser suspensa, por um período de até 6 (seis) meses contados da data de comunicação da violação, de atuar como instituição intermediária em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob a coordenação de quaisquer dos Coordenadores da Oferta;

Oferta Institucional

Os CRI que não tiverem sido alocados aos Investidores Não Institucionais serão destinados aos Investidores Institucionais, de acordo com o seguinte procedimento:

(i) os Investidores Institucionais interessados em subscrever CRI deverão apresentar suas ordens de investimento às Instituições Participantes da Oferta na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, conforme cronograma indicado na página 97 deste Prospecto, indicando a quantidade de CRI que pretende subscrever em diferentes níveis de taxas de juros, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;

(ii) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos necessários para participar da Oferta Institucional, para então apresentar sua ordem de investimento durante o Procedimento de *Bookbuilding*;

(iii) caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de CRI remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os CRI objeto da Oferta Institucional serão rateados entre os Investidores Institucionais pelas Instituições Participantes, proporcionalmente ao montante de CRI indicado nos respectivos Pedidos de Reserva, sendo desconsideradas quaisquer frações de CRI;

(iv) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, as Instituições Participantes informarão aos Investidores Institucionais, por meio do seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile: (a) a quantidade de CRI alocada ao Investidor Institucional, e (b) o horário limite da Data de Liquidação que cada Investidor Institucional deverá pagar o Preço de Integralização referente aos CRI alocados nos termos acima previstos à respectiva Instituição Participante que recebeu a ordem de investimento, com recursos imediatamente disponíveis; e

(v) até 20.000 (vinte mil) CRIs serão destinados à colocação ao Formador de Mercado, prioritariamente, a fim de lhe possibilitar a atuação como formador de mercado (*market maker*) dos CRI, garantindo a existência e permanência das ofertas firmes diárias de compra e venda para os CRI durante a vigência do Contrato de Formador de Mercado e nos termos da regulamentação aplicável. As intenções de investimento do Formador de Mercado serão apresentadas no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding*, não havendo, portanto, qualquer influência por parte do Formador de Mercado na definição das taxas de juros apuradas no Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que a sua prioridade de alocação será atendida desde que as taxas de suas intenções de investimentos sejam inferiores às taxas finais apuradas no processo. No caso das taxas de suas intenções de investimentos serem iguais às taxas finais apuradas no processo, será atendido de maneira proporcional.

Caso seja apurado no Procedimento de *Bookbuilding* que a demanda para a distribuição dos CRI revela-se insuficiente para respeitar a Oferta Institucional e a Oferta Não Institucional, poder-se-á proceder à realocação da distribuição, em conformidade com a demanda verificada.

Nos termos do item 5 do anexo VI da Instrução CVM nº 400/03 caso qualquer dos Coordenadores da Oferta eventualmente: (i) venha a subscrever CRI por força da garantia firme prestada acima; e (ii) tenha interesse em vender tais CRI antes da divulgação do Anúncio de Encerramento, o preço de revenda de tais CRI será limitado ao Valor Nominal Unitário, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis* desde a Data de Emissão (inclusive) até a data da respectiva venda (exclusive). A revenda dos CRI por qualquer dos Coordenadores da Oferta, após a divulgação do Anúncio de Encerramento, poderá ser feita pelo preço a ser apurado de acordo com as condições de mercado verificadas à época. A revenda dos CRI, conforme aqui mencionada, deverá ser efetuada respeitada a regulamentação aplicável.

- **INADEQUAÇÃO DE INVESTIMENTO**

O investimento nos CRI não é adequado aos investidores que: (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso à consultoria especializada; (ii) necessitem de liquidez com relação aos CRI a serem adquiridos, tendo em vista a possibilidade de serem pequenas ou inexistentes as negociações dos CRI no mercado secundário; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr o risco de crédito relacionado ao setor imobiliário ou de shopping centers.

- **CRONOGRAMA TENTATIVO**

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista(1)(2)
1.	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	15 de março de 2016
2.	Publicação do Aviso ao Mercado e Disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores	19 de maio de 2016
3.	Início do Roadshow e Início do Período de Reserva	30 de maio de 2016
4.	Término do Período de Reserva para as Pessoas Vinculadas	08 de junho de 2016
5.	Término do Período de Reserva para os demais Investidores	20 de junho de 2016
6.	Procedimento de Bookbuilding	21 de junho de 2016
7.	Protocolo de cumprimento de vícios sanáveis	23 de junho de 2016
8.	Registro da Oferta na CVM	07 de julho de 2016
9.	Disponibilização do Anúncio de Início, Disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores e Data de Início da Oferta	11 de julho de 2016
10.	Data de Liquidação da Oferta	12 de julho de 2016
11.	Data de Início da Negociação	13 de julho de 2016
12.	Disponibilização do Anúncio de Encerramento	14 de julho de 2016

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

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

- **REGISTRO PARA COLOCAÇÃO**

Os CRI serão registrados para colocação no mercado primário e para negociação no mercado secundário de no CETIP 21, administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo a integralização dos CRI, neste caso, liquidada por meio da CETIP.

- **PRAZO DE COLOCAÇÃO**

O prazo máximo de colocação dos CRI será de até 6 (seis) meses contados da Data de Início da Oferta.

- **REGIME DE COLOCAÇÃO**

Observadas as condições estabelecidas no Contrato de Distribuição e de acordo com o plano de distribuição descrito acima, os Coordenadores realizarão a distribuição pública dos CRI, sob o regime de firme de colocação, de forma individual e não solidária, de acordo com a seguinte divisão: até R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) para o Coordenador Líder, até R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) para o BTG Pactual e até R$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais) para a XP Investimentos.

Não haverá distribuição parcial dos CRI, sendo que caso, após a obtenção do registro da Oferta e publicado o Anúncio de Início, a totalidade dos CRI não seja colocada perante o público alvo os Coordenadores subscreverão a quantidade restante.

Os CRI serão integralizados à vista, na data de integralização, em moeda corrente nacional, via CETIP, pelo Preço de Integralização.

- **MULTA E JUROS MORATÓRIOS**

Em caso de inadimplemento do pagamento de quaisquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, será devida multa moratória de 2% (dois por cento) e juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo IPCA, calculados sobre os valores devidos e não pagos desde a data em que os mesmos deveriam ser pagos até a data do efetivo pagamento, *pro rata temporis*.

- **LOCAL DE PAGAMENTOS**

Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na CETIP, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor de pagamento dos CRI tempestivamente colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora.

- **PRORROGAÇÃO DOS PRAZOS**

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa aos CRI, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente ou até o dia imediatamente subsequente em que a CETIP esteja(m) em funcionamento, caso a respectiva data de vencimento não seja Dia Útil, ou seja, um dia em que a CETIP não esteja em funcionamento, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

- **ATRASO NO RECEBIMENTO DOS PAGAMENTOS**

O não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Prospecto Definitivo e 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 em que os valores tornaram-se disponíveis.

- **PUBLICIDADE**

Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, deverão ser veiculados nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais ("IPE").

- **FATORES DE RISCO**

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, à Cedente e aos próprios CRI objeto desta Oferta, conforme exemplificados no Termo de Securitização e neste Prospecto Definitivo. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas no Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento.

- **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 nº 400/03.

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

A revogação da Oferta ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada por meio dos mesmos jornais utilizados para divulgação do Anúncio de Início e no Anúncio de Encerramento dos CRI, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM nº 400/03. Após a publicação do Anúncio de Retificação, 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 pelas Instituições Participantes a respeito da modificação efetuada na Oferta, para que tais Investidores Qualificados 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 nº 400/03.

- **CRITÉRIOS E PROCEDIMENTOS PARA SUBSTITUIÇÃO DAS INSTITUIÇÕES CONTRATADAS PELA EMISSORA PARA A OFERTA**

Auditores Independentes

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

Ainda em atendimento ao artigo 23 da Instrução CVM nº 308/99, a Emissora não contrata os auditores independentes para a prestação de serviços de consultoria que possam caracterizar a perda se sua objetividade e independência.

Adicionalmente, independente do atendimento a obrigação normativa, um dos motivos de maior preponderância, para a administração da Emissora, na seleção, contração 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.

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.

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; (iii) a pedido dos Titulares de CRI.

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.

Banco Liquidante

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.

Agência de Classificação de Risco

A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída nos casos de: (i) rescisão contratual determinada pela Emissora caso os serviços não sejam prestados de forma satisfatória, (ii) renúncia da Agência de Classificação de Risco ao desempenho de suas funções nos termos previstos na legislação e regulamentação em vigor; e (iii) comum acordo entre as partes. A Agência de Classificação de Risco revisará trimestralmente a classificação de risco dos CRI.

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 contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia de Titulares de CRI vinculados ao Termo de Securitização, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

Em nenhuma hipótese a função de Agente Fiduciário poderá ficar vaga por um período superior a 30 (trinta) dias.

A Assembleia de Titulares de CRI referida acima poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Titulares de CRI que representem no mínimo 10% (dez por cento) dos CRI.

Aos Titulares de CRI é facultado proceder à destituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, em Assembleia de Titulares de CRI, especialmente convocada para esse fim. A deliberação sobre esta matéria deverá obedecer ao quórum de aprovação mínimo de (i) 2/3 (dois terços) dos CRI em

Circulação detidos pelos presentes na respectiva Assembleia de Titulares de CRI; ou (ii) 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação detidos pelos presentes na respectiva assembleia em caso de descumprimento pelo Agente Fiduciário dos deveres a ele atribuídos no Termo de Securitização.

A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação sobre o atendimento aos requisitos previstos no artigo 8º da Instrução CVM nº 28/83 e eventuais outras normas aplicáveis.

A substituição, em caráter permanente, do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao Termo de Securitização, que será averbado no registro competente, se for o caso.

- **INFORMAÇÕES ADICIONAIS**

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

- **TRATAMENTO FISCAL**

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 Retido na Fonte – IRRF

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do 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 1° da Lei n.º 11.033/04 e artigo 65 da Lei n.º 8.981/95).

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.

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

Os investidores qualificados como pessoas físicas ou pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora. No entanto, estas entidades podem sujeitar-se à tributação pelo IRRF a qualquer tempo, inclusive retroativamente, uma vez que a Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, em seu artigo 12, parágrafo 1º, estabelece que a imunidade não abrange os rendimentos auferidos em aplicações financeiras, de renda fixa ou de renda variável. Este dispositivo legal está suspenso por força de ação direta de inconstitucionalidade movida pela Confederação Nacional da Saúde.

O IRRF pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração.

A partir de 1º de janeiro de 2005, sobre os rendimentos e ganhos auferidos nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos de planos de benefícios de entidade de previdência complementar, sociedade seguradora e Fundo de Aposentadoria Programada Individual - FAPI, bem como de seguro de vida com cláusula de cobertura por sobrevivência, haverá dispensa de retenção do imposto de renda incidente na fonte ou pago em separado.

Também, na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência complementar abertas (com recursos não derivados das provisões, reservas técnicas e fundos), sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento do imposto.

Nas operações com certificados de recebíveis imobiliários registrados para negociação na BM&FBOVESPA, a retenção do imposto incidente sobre rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras titulares de contas individualizadas deve ser efetuada por meio do próprio sistema.

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras que não possuírem contas individualizadas do referido sistema devem ser creditados em suas respectivas contas pela Emissora, cabendo às instituições financeiras titulares das referidas contas a retenção do e o recolhimento do IRRF.

A retenção deve ser efetuada por ocasião do pagamento dos rendimentos e ganhos aos investidores e o recolhimento do IRRF deve ser realizado até o terceiro Dia Útil subsequente ao decêndio de ocorrência do referido pagamento.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15%, ao passo que os ganhos realizados em ambiente bursátil, como a BM&FBOVESPA, são isentos de tributação. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20%, em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25%.

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 CMN (Resolução CMN 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 de 0% (zero por cento) 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 reduzida até o percentual de 0% (zero por cento) ou 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 transações ocorridas após este eventual aumento.

Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS

A contribuição ao PIS e à COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

No tocante à contribuição ao PIS e à COFINS, é importante mencionar que a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos investidores pessoas jurídicas constitui receita financeira. Para as empresas sujeitas ao regime cumulativo (aplicável via de regra para empresas do lucro real), a alteração recente promovida pelo Decreto nº 8.426/2015 revogou o regime de alíquota zero anteriormente vigente e elevou as alíquotas para 0,65% (PIS) e 4% (COFINS) sobre receitas financeiras auferidas a partir de 1º de julho de 2015.

No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, porém, tais receitas financeiras não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, em razão da revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718/98 pela Lei nº 11.941 de 27 de maio de 2009, decorrente da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal – STF.

É importante ressalvar que no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas não há qualquer incidência dos referidos tributos.

3. SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS DA OFERTA

Apresentamos a seguir um breve resumo dos principais Documentos da Operação, quais sejam: (i) Escritura de Emissão; (ii) Contrato de Cessão; (iii) Compromisso de Venda e Compra; (iv) Contrato de Cessão Fiduciária; (v) Contrato de Alienação Fiduciária de Fração Ideal; (vi) Termo de Securitização; (vii) Contrato de Distribuição; e Contrato de Formador de Mercado e (ix) Outros Contratos.

O PRESENTE SUMÁRIO NÃO CONTÉM TODAS AS INFORMAÇÕES QUE OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR ANTES DE INVESTIR NOS CRI. O INVESTIDOR DEVE LER O PRESENTE PROSPECTO DEFINITIVO INTEGRALMENTE, INCLUINDO SEUS ANEXOS, DENTRE OS QUAIS SE ENCONTRAM CÓPIAS DOS INSTRUMENTOS RESUMIDOS DESTA SEÇÃO.

3.1. COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

Partes e Objeto

Por meio do Compromisso de Venda e Compra, celebrado entre a Devedora, a Cedente e a Iguatemi, por meio do qual a Cedente compromete-se a vender a Fração Ideal à Devedora, em conjunto com todas as suas acessões, construções e benfeitorias existentes nesta data, e a Devedora se compromete a comprá-los, em caráter irrevogável e irretratável, pelo Preço de Aquisição.

O valor certo e ajustado para a aquisição da Fração Ideal pela Devedora é o Preço de Aquisição. Ademais, o Preço de Aquisição estará sujeito às seguintes condições:

a) Prazo de Pagamento: 84 (oitenta e quatro) meses;

b) Juros Remuneratórios: taxa efetiva de 12% (doze por cento) ao ano, acumulados e capitalizados mensalmente (base 30 dias), de forma exponencial *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos ("Juros Remuneratórios"). Os Juros Remuneratórios incidirão sobre o Preço de Aquisição atualizado monetariamente menos o valor das Parcelas já pagas ("Saldo Remanescente do Preço de Aquisição"), conforme Anexo II do Compromisso de Venda e Compra, desde 10 de julho de 2016, e deverão ser pagos semestralmente a partir de 10 de janeiro de 2017, inclusive, e mensalmente a partir de 10 de agosto de 2021, inclusive, respeitando o abaixo definido, e calculado da seguinte forma:

$$J = Sda \times [FatorJuros - 1]$$

Sendo que:

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

SDa = Saldo devedor atualizado do Preço de Aquisição, conforme calculado na alínea "c" abaixo;

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

$$Fator\ de\ Juros = (i + 1)^{\frac{dcp}{360}}$$

Sendo que:

i= 12,00% (doze inteiros por cento) ao ano;

dcp = número de dias corridos a partir de 12 de julho de 2016, inclusive, ou, conforme o caso, a última data de pagamento (inclusive) e a data de cálculo (exclusive).

c) Atualização Monetária: o Saldo devedor do Preço de Aquisição, antes dos Juros Remuneratórios, será atualizado mensalmente, com base na variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE") ("Atualização Monetária"), a partir de 12 de julho de 2016, inclusive, sendo certo que a data de aniversário de Atualização Monetária será nos mesmos dias que as Datas de Pagamento das Parcelas. A Atualização Monetária incidirá sobre o Saldo Remanescente do Preço de Aquisição, desde 12 de julho de 2016, e deverá ser paga semestralmente a partir de 10 de janeiro de 2017, e mensalmente a partir de 10 de agosto de 2021, respeitando o abaixo definido, conforme fator da variação acumulada do IPCA, apurado mensalmente, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, calculado da seguinte forma:

$$\mathrm{SDa} = \mathrm{Sd} \times C \text{ , onde:}$$

SDa = Saldo devedor atualizado do Preço de Aquisição, antes dos Juros Remuneratórios;

Sd = Saldo devedor do Preço de Aquisição, antes dos Juros Remuneratórios, calculado a partir de 12 de julho de 2016, ou desde a data de último pagamento, conforme o caso, com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = fator de atualização monetária, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, da seguinte forma:

$$C = \frac{NI_n}{NI_0}$$

em que:

NI_n = valor do número-índice do IPCA referente ao mês imediatamente anterior ao da data de aniversário, divulgado no mês da data de aniversário.

NI_0 = valor do número-índice do IPCA referente ao segundo mês imediatamente anterior ao da data de aniversário, divulgado no primeiro mês imediatamente anterior ao da data de aniversário.

Fica estabelecido que o valor referente à soma entre os Juros Remuneratórios e a Atualização Monetária não poderá ser superior à taxa de remuneração do CRI apurada no mesmo período ("Taxa Máxima"). Nesse caso, a Taxa Máxima incidirá sobre o Saldo Remanescente do Preço de Aquisição e deverá ser paga sempre que verificado o quanto disposto neste parágrafo.

Serão de responsabilidade exclusiva da Devedora: (a) o pagamento de todos os tributos ou encargos de natureza tributária exigidos pelas autoridades competentes em decorrência da celebração do Compromisso de Venda e Compra; e (b) todos os tributos ou encargos de natureza tributária que venham a ser exigidos, por legislação superveniente e/ou por alteração da interpretação das normas vigentes atualmente aplicadas para a Emissora e para os rendimentos dos CRI.

Em função do disposto acima a Devedora deverá acrescer ao valor das Parcelas do Preço de Aquisição o valor do referido tributo ou encargo de natureza tributária que venha a incidir sobre a Emissora e/ou sobre os rendimentos dos CRI, de forma a compensar integralmente o eventual tributo ou encargo de natureza tributária que venha a incidir sobre o Preço de Aquisição recebido pela Emissora ou sobre os rendimentos dos CRI, viabilizando que a Emissora e consequentemente os titulares dos CRI recebam os valores de forma líquida.

A Devedora é imitida na posse indireta dos Imóveis quando da celebração do Compromisso de Venda e Compra.

Passarão a correr por conta da Devedora, a partir da imissão na posse dos Imóveis, quaisquer tributos ou encargos incidentes ou que venham a incidir sobre o objeto do Compromisso de Venda e Compra, inclusive no que diz respeito ao pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano, bem como quaisquer despesas

relativas à propriedade, posse e uso dos Imóveis, sem prejuízo das estipulações que repassem, no todo ou em parte, tais encargos aos Locatários, nos termos dos Contratos de Locação, mas que não limitam a responsabilidade da Devedora em relação a tais encargos, sendo certo que todos os tributos e encargos relativos aos Imóveis que estejam relacionados a fatos/atos ocorridos anteriormente a data da celebração do Compromisso de Venda e Compra permanecerão sob a exclusiva responsabilidade da Cedente.

3.2. ESCRITURA DE EMISSÃO

Partes e Objeto

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

Da Instituição Custodiante

A Instituição Custodiante terá as funções descritas na Seção "DESCRIÇÃO DAS FUNÇÕES DA EMISSORA, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DO COORDENADOR LÍDER, DAS INSTITUIÇÕES CONTRATADAS, DOS ASSESSORES LEGAIS E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DA OFERTA" na página 48 a 53 do presente Prospecto Definitivo.

A Instituição Custodiante receberá da Cedente, como remuneração pela prestação dos serviços de registro e implantação da CCI na CETIP e custódia da CCI, os seguintes valores: (a) o valor equivalente a de R$ 10.000,00 (dez mil reais) a título de registro e implantação da CCI na CETIP, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a assinatura da Escritura de Emissão; e (b) parcelas semestrais no valor de R$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) a título de custódia da CCI e dos documentos que deram origem à CCI, a serem pagas até 5º (quinto) Dia Útil após data de assinatura da Escritura de Emissão, e as seguintes no mesmo dia dos semestres subsequentes. Os valores do item (b) acima serão atualizados anualmente pelo IGP-M, e na sua falta, do IPC (Índice de Preços ao Consumidor), publicado pela FIPE – Fundação do Instituto de Pesquisas Econômicas – USP, a partir da data de assinatura da Escritura de Emissão, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*, se necessário.

Os pagamentos dos valores ora devidos, acima, serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza, PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), e quaisquer outros que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, exceto pelo IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte).

Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Instituição Custodiante, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IGP-M, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

Não estão inclusas na remuneração da Instituição Custodiante, as despesas relativas a custas e despesas cartorárias, avisos e notificações, a viagens, transporte, alimentação, publicações e estadias, extração de certidões, despesas com *conference calls*, contatos telefônicos, necessárias ao exercício das atribuições da Instituição Custodiante, durante a fase de implantação e vigência do serviço. Tais despesas serão arcadas pela Cedente desde que devidamente comprovadas em documento hábil.

A Instituição Custodiante deverá ser reembolsada das despesas cobradas pela CETIP, no mesmo mês da respectiva cobrança, relativas: (i) aos "registros de contratos" (registro da CCI); (ii) "Serviço de Agente de Pagamento para CCI" (se for o caso); (iii) "transações por modalidade"; (iv) "utilização mensal"; (v) "Taxa de Comprovação de Titularidade"; (vi) "alteração nos registros da CCI" (nos casos de solicitações pelas Emissoras ou titular) e (vii) "Atualização de Preços Unitários da CCI", nas alíquotas vigentes conforme Tabela de Preços de Serviços da CETIP, nas datas de cada pagamento.

Todas as despesas da Instituição Custodiante com terceiros especialistas e com assessoria legal, incluídos também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias, relacionadas exclusivamente aos serviços ora contratados e que necessariamente (i) sejam decorrentes de ações contra a Instituição Custodiante intentadas no exercício de sua função, desde que não fundadas em deficiência, ação ou omissão da Instituição Custodiante no exercício de suas funções, e (ii) lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto Instituição Custodiante, deverão ser arcadas pela Cedente, desde que, sempre que possível, previamente aprovadas por esta.

3.3. CONTRATO DE CESSÃO

Partes e Objeto

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

Pagamento do Valor da Cessão

Pela aquisição dos Créditos Imobiliários, a Emissora pagará ao Cedente o Valor da Cessão.

O Valor da Cessão será depositado na conta corrente nº 13003043-8 na agência nº 3689 do Banco Santander Brasil S.A., em moeda corrente nacional, em até um dia útil da integralização de cada CRI da Oferta Pública, em tantas parcelas quantas forem necessárias até o encerramento da Oferta Pública. Fica desde já certo e ajustado que, conforme o disposto no Termo de Securitização, durante o prazo de colocação dos CRI, poderão ocorrer diversas integralizações dos CRI e, portanto, a Emissora deverá destinar os montantes de cada integralização, de forma proporcional a tais integralizações, para o pagamento do Valor da Cessão correspondente aos CRI da Oferta Pública, observado o disposto abaixo.

A Cedente autorizou a constituição do Fundo de Reserva, mediante a dedução do Valor da Cessão.

Para fins de acertos financeiros do Valor da Cessão por conta do descasamento entre o índice de atualização monetária dos Créditos Imobiliários e do indexador dos CRI (Taxa DI), a Cedente ou a Devedora, conforme o caso, pagará à Securitizadora o ajuste do valor da cessão, conforme previsto abaixo, a título de ajuste do Valor da Cessão ("Ajuste do Valor da Cessão").

Para fins do cálculo do Ajuste do Valor da Cessão, considera-se:

VA = VF – QMM

Onde,

VA: Ajuste do Valor da Cessão, se diferente de zero.

VF: Soma dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI que foram depositados na Conta Centralizadora no mês civil anterior da apuração, inclusive aqueles que venham a ser pagos em decorrência da Coobrigação e da fiança da Iguatemi, e que tenha sido depositados até a Data de Verificação, a qual ocorre sempre 2 (dois Dias Úteis) imediatamente anteriores à data efetiva de pagamento do CRI, e excetuando-se o Fundo de Reserva.

QMM: Quantidade mínima mensal de recursos necessária para o pagamento integral da parcela de pagamento dos CRI, devida no mês civil da apuração, acrescido dos valores eventualmente devidos a título de multa e encargos moratórios ou despesas de responsabilidade da Cedente previstas no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação de que seja parte.

O Ajuste do Valor da Cessão será calculado e o resultado notificado pela Emissora à Cedente e à Devedora em até 3 (três) Dias Úteis a cada Data de Verificação, utilizando – se, para fins de projeções dos valores aqui descritos, a repetição do último índice CDI divulgado.

Caso, em uma Data de Verificação, o VA seja menor que zero, a Cedente estará obrigada a pagar à Securitizadora na Conta Centralizadora, em até 1 (um) Dia Útil anterior à próxima data de pagamento do CRI, o montante em reais correspondente ao Ajuste do Valor da Cessão acrescido o montante eventualmente necessário para recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Reserva no mês civil da apuração.

Caso, em uma Data de Verificação, o VA seja menor que zero em decorrência exclusivamente do valor dos Créditos Imobiliários ser inferior à quantidade mínima mensal de recursos necessária para o pagamento integral e exclusivo da parcela de amortização programada dos CRI, devida no mês civil anterior da apuração, a Iguatemi terá a opção de complementar o montante dos Créditos Imobiliários e pagar à Securitizadora na Conta Centralizadora, na data de pagamento do CRI, o montante em reais correspondente ao Ajuste do Valor da Cessão.

O pagamento do Valor da Cessão está sujeito ao atendimento das seguintes condições, as quais deverão ser cumpridas, em sua integralidade (condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil), até a concessão do registro da Oferta Pública pela CVM:

(a) celebração dos Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes envolvidas, bem como a verificação dos poderes dos representantes legais dessas partes e eventuais aprovações necessárias para tanto;

(b) apresentação do comprovante do registro do Contrato de Cessão no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Capital do Estado de São Paulo, bem como da comarca de Barueri, Estado de São Paulo;

(c) apresentação do comprovante do registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis Locatícios no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Capital do Estado de São Paulo, bem como da comarca de Barueri, Estado de São Paulo;

(d) apresentação da prenotação do pedido de registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Fração Ideal no Cartório de Registro de Imóveis competente;

(e) liquidação financeira da Oferta Pública, mediante subscrição e integralização, pelo(s) investidor(es), dos CRI; e

(f) cumprimento pela Cedente de todas as Condições Precedentes.

Administração dos Créditos Imobiliários

As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Cessionária, a partir da data do pagamento do Valor da Cessão e até a integral liquidação dos CRI, ficando responsável, inclusive, pela realização de todos e quaisquer cálculos relacionados à evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas no Compromisso de Venda e Compra, apurando e informando à Devedora os valores por ela devidos.

Observado o disposto acima, todos os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários oriundos do Compromisso de Venda e Compra, com vencimento a partir da celebração do Termo de Securitização, deverão ser pagos pela Devedora diretamente na Conta Centralizadora, ou em qualquer outra conta que esta venha a indicar oportunamente por escrito. Sem prejuízo do disposto acima a Cedente se obriga a transferir à Emissora quaisquer valores por ela recebidos por engano, relativos aos Créditos Imobiliários, no prazo máximo de 1 (um) Dia Útil contado de seu recebimento.

Das Garantias

Em garantia ao cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a Cedente outorgou a Alienação Fiduciária de Fração Ideal.

O Contrato de Alienação Fiduciária de Fração Ideal deverá estar registrado no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da prenotação do referido Contrato, sendo que se o cartório de registro de imóveis solicitar exigências para o registro o prazo acima ficará automaticamente prorrogável por mais 30 (trinta) dias, caso não haja a queda da prenotação do contrato.

Vencido o prazo estabelecido acima, o prazo para obtenção do registro poderá ser prorrogado por até 5 (cinco) períodos de 60 (sessenta) dias corridos caso a Cedente comprove: (i) ao término de cada período, que esteja cumprindo tempestiva e diligentemente com todas as exigências feitas pelo cartório de registro de imóveis competente, e (ii) que a prenotação não foi baixada.

Uma vez concluído o registro a Cedente deverá encaminhar 1 (uma) via original desse Contrato registrado para a Emissora, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da disponibilização pelo Cartório de Registro de Imóveis.

Adicionalmente à Alienação Fiduciária de Fração Ideal, em garantia das Obrigações Garantidas, a Devedora cedeu fiduciariamente à Emissora os Direitos Creditórios, bem como todos os direitos relativos à Conta Vinculada, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728/65, dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514/97 e das demais disposições legais aplicáveis.

Para assegurar o cumprimento fiel e pontual das Obrigações Garantidas a Iguatemi prestou a Fiança.

3.4. TERMO DE SECURITIZAÇÃO

Partes e Objeto

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

O Termo de Securitização, além de descrever os Créditos Imobiliários, define detalhadamente as características dos CRI, estabelecendo seu valor, prazo, quantidade, espécies, formas de pagamento, garantias e demais elementos. As principais informações contidas no Termo de Securitização encontram-se descritas conforme abaixo.

Administração do Patrimônio Separado

A Emissora administrará ordinariamente, sujeita às disposições do Contrato de Cessão e do Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos na Conta Centralizadora, bem como das parcelas de amortização do principal, Juros Remuneratórios e demais encargos acessórios.

A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo patrimônio, bem como em caso de descumprimento das disposições previstas no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização.

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

Do Agente Fiduciário

As funções do Agente Fiduciário estão descritas na Seção "DESCRIÇÃO DAS FUNÇÕES DA EMISSORA, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DO COORDENADOR LÍDER, DAS INSTITUIÇÕES CONTRATADAS, DOS ASSESSORES LEGAIS E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DA OFERTA" na página 48 a 53 do presente Prospecto Definitivo.

Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e do Termo de Securitização, conforme abaixo descrito: uma parcela no valor de R$ 5.500,00 (cinco mil reais) e parcelas semestrais de R$ 5.500,00 (cinco mil quinhentos reais), sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de assinatura do Termo de Securitização, e as demais parcelas devidas na mesma data dos semestres subsequentes até o resgate total dos CRI.

Caso a Emissora atrase o pagamento da remuneração prevista acima, estará sujeita a 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 IGP-M, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado pro rata die, se necessário.

A remuneração do Agente Fiduciário acima mencionada será acrescida de: (i) Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza (ISS); (ii) Programa de Integração Social (PIS); (iii) Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e quaisquer outros impostos que venham a incidir diretamente sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda, retido na fonte.

As parcelas de remuneração serão atualizadas, anualmente, pelo IGP-M a partir da data do primeiro pagamento da remuneração do Agente Fiduciário. Na hipótese de o IGP-M ser extinto ou ter sua utilização proibida, deverá ser utilizado o índice que vier a substituí-lo. Caso não haja um novo índice que venha a substituí-lo, as Partes deverão acordar um novo índice para fins da atualização das parcelas de remuneração do Agente Fiduciário.

A remuneração definida acima, será devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas.

3.5. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

Partes e Objeto

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

Nos termos do Contrato de Distribuição, os CRI serão distribuídos pelos Coordenadores sob regime de garantia firme.

Ainda, nos termos do Contrato de Distribuição, a Emissora poderá contratar, às expensas da Iguatemi, 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, que poderá ser inclusive qualquer uma das Instituições Participantes ou parte relacionada destas. Caso a contratação ocorra antes da divulgação do Prospecto Definitivo, o nome da instituição já constará neste documento. Caso a contratação do formador de mercado ocorra até a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, esta será divulgada mediante divulgação de fato relevante pela Emissora.

Remuneração

Os Coordenadores receberão pela colocação dos CRI a remuneração descrita no item "Remuneração dos Coordenadores" da Seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta" na página 119 do presente Prospecto Definitivo.

Custos e Despesas

Nos termos do Contrato de Distribuição, a Iguatemi deverá arcar, de forma exclusiva, com todas as despesas gerais de estruturação e execução da Oferta, incluindo, mas não limitado, às despesas e custos relativos à CETIP, CVM e ANBIMA e contratação do Escriturador, nos termos do Contrato de Distribuição.

Cópias do Contrato de Distribuição

A cópia do Contrato de Distribuição estará disponível aos investidores, para consulta ou reprodução, na CVM, na sede da Emissora e dos Coordenadores.

3.6. CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS

Partes e Objeto

O Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios foi celebrado entre a Devedora, a Emissora, o Agente de Pagamento e disciplina a Cessão Fiduciária.

Administração dos Direitos Creditórios

As atividades relacionadas à administração ordinária dos Direitos Creditórios serão exercidas pela Administradora, ficando responsável, inclusive, pela realização de todos e quaisquer cálculos relacionados à evolução dos Direitos Creditórios. **A Devedora poderá movimentar a qualquer momento e da maneira que entender os Direitos Creditórios enquanto não houver o inadimplemento das Obrigações Garantidas.**

Observado o disposto acima, todos os pagamentos referentes aos Direitos Creditórios transferidos serão quinzenalmente, sempre que houver alguma distribuição de resultados, nos termos da convenção do Condomínio pela Administradora para a Conta Vinculada, sendo vedado à Devedora receber diretamente quaisquer valores dos Direitos Creditórios.

A Administradora se obriga a, até a liquidação de todas as obrigações dos CRI previstas no Termo de Securitização, a transferir todos os pagamentos dos Direitos Creditórios das Contas Condomínio para a Conta Vinculada, a ser realizado quinzenalmente, sempre que houver alguma distribuição de resultados, nos termos da convenção do Condomínio.

Caso a Administradora e/ou a Devedora desejem transferir para outra instituição financeira as Contas Condomínio e/ou a Conta Vinculada, conforme seja o caso, a Emissora desde já se compromete a anuir com a alteração do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios para substituição da(s) referida(s) conta(s) corrente(s) por outra(s) aberta(s) em instituição financeira de livre escolha do Condomínio, da Administradora ou da Devedora, sem necessidade de prévia aprovação em assembleia dos titulares de CRI, desde que: (a) a nova instituição financeira seja qualquer uma das seguintes instituições: Itaú Unibanco S.A., Banco do Brasil S.A., Caixa Econômica Federal, Banco BTG Pactual S.A., HSBC Bank Brasil S.A. ou Banco Bradesco S.A.; (b) a nova Conta Vinculada seja cedida fiduciariamente em favor da Emissora previamente; e (c) seja celebrado aditivo ao Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis de forma que a nova instituição financeira anua com os procedimentos lá descritos.

Não obstante a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios objeto do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, enquanto não houver qualquer inadimplemento da Devedora, da Cedente e/ou da Iguatemi com relação às Obrigações Garantidas, a Devedora poderá movimentar livremente os Direitos Creditórios depositados na Conta Vinculada, transferindo-os a qualquer momento para qualquer outra conta bancária de sua titularidade ou de terceiros, tantas vezes quantas julgar necessário.

Verificado o inadimplemento de qualquer parte das Obrigações Garantidas, por qualquer uma de suas devedoras, a Emissora poderá enviar ao Agente de Pagamento ordem para bloqueio da Conta Vinculada, impedindo que a Devedora faça novas movimentações dos Direitos Creditórios depositados na Conta Vinculada até que o respectivo inadimplemento seja sanado, inclusive por meio da execução da garantia objeto do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

Sendo assim, caso se verifique o inadimplemento de qualquer parte das Obrigações Garantidas, por qualquer uma de suas devedoras, os Direitos Creditórios ficarão bloqueados na Conta Vinculada, e poderão, caso executada a Cessão Fiduciária, garantir e honrar o adimplemento da Obrigações Garantidas.

Uma vez sanada a parcela das Obrigações Garantidas inadimplida, a Emissora deverá enviar nova ordem ao Agente de Pagamento cancelando o bloqueio da Conta Vinculada, em até 1 (um) Dia Útil contado da data do referido adimplemento.

3.7. CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE FRAÇÃO IDEAL

O Contrato de Alienação Fiduciária de Fração Ideal foi celebrado entre a Cedente, a Devedora e a Emissora e disciplina a Alienação Fiduciária de Fração Ideal.

A Alienação Fiduciária de Fração Ideal abrange a propriedade da Fração Ideal e todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, construções e instalações nele já realizadas, enquanto não liquidadas as Obrigações Garantidas, e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do valor total das Obrigações Garantidas e seus respectivos acessórios, inclusive atualização monetária, permanecendo íntegra até que sejam cumpridas integralmente todas as Obrigações Garantidas.

A Cedente e a Devedora se comprometem a manter a Fração Ideal alienada fiduciariamente e os Imóveis em perfeito estado de segurança e utilização.

Até a liquidação integral dos CRI fica estabelecido que o valor de mercado da Fração Ideal deverá ser equivalente a no mínimo 130% (cento e trinta por cento) do saldo devedor dos CRI ("Razão de Garantia Alienação Fiduciária"), conforme laudo de avaliação a ser contratado pela Devedora anualmente, todo mês de julho, ou, a qualquer tempo, caso assim solicitado pela Emissora, por qualquer uma das seguintes empresas: (i) Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda.; (ii) Colliers International do Brasil Consultoria Ltda.; (iii) CBRE Consultoria do Brasil Ltda.; e (iv) Jones Lang Lasalle Ltda.

Caso seja constatado, a qualquer tempo, que a Razão de Garantia Alienação Fiduciária está sendo descumprida, a Devedora deverá, em até 30 (trinta) dias corridos contados do recebimento de comunicação nesse sentido enviada pela Devedora, indicar novos imóveis a serem alienados fiduciariamente para recompor a Razão de Garantia Alienação Fiduciária, sendo que: (a) os novos imóveis deverão ser aprovados pelos titulares dos CRI em assembleia especialmente convocada para esse fim; e (b) deverá ser elaborado um aditamento de forma a incluir os novos imóveis, no prazo de 10 (dez) dias corridos contados da aprovação dos titulares dos CRI mencionados no item "a" acima.

3.8. CONTRATO DE FORMADOR DE MERCADO

A Emissora contratou o Formador de Mercado, com interveniência anuência da CETIP e da Iguatemi, para a prestação de serviços de Formador de Mercado, por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI, em plataformas administradas pela CETIP, na forma e conforme as disposições da Instrução CVM 384, do Manual de Normas para Formador de Mercado, do Comunicado 111, com a finalidade de fomentar a liquidez dos CRI no mercado secundário. Pelos serviços objeto do Contrato de Formador de Mercado, o Formador de Mercado fará jus a uma remuneração fixa no valor de R$ 7.000,00 (sete mil reais), a ser paga líquida de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, taxa, contribuição e/ou comissão bancária.

O Contrato de Formador de Mercado é valido por 12 (doze) meses a contar da sua celebração.

3.9. OUTROS CONTRATOS

A Agência de Classificação de Risco foi contratada pela Emissora para avaliar e classificar os CRI, nos termos da Súmula de Classificação de Risco anexa a este Prospecto Definitivo.

A classificação de risco da Oferta deverá existir durante toda a vigência dos CRI, devendo tal classificação de risco ser atualizada trimestralmente, de acordo com o disposto no artigo 7º, parágrafo 7º, da Instrução CVM nº 414/04.

A Agência de Classificação de Risco receberá da Emissora, pela emissão da nota de classificação de risco dos CRI, a remuneração descrita na Seção "Características dos CRI e da Oferta – Demonstrativo dos Custos da Oferta – Agência de Classificação de Risco" deste Prospecto Definitivo.

4. DEMONSTRATIVOS DOS CUSTOS DA OFERTA

4.1. CUSTO UNITÁRIO

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

Despesas e Comissões	Custo Total	Custo Unitário	% Em relação ao valor nominal unitário
Remuneração dos Coordenadores	9.676.489,58	35,19	3,52%
Comissão de Coordenação	608.743,77	2,21	0,22%
Prêmio de Garantia Firme	608.743,77	2,21	0,22%
Comissão de Sucesso[1]	3.861.718,32	14,04	1,40%
Remuneração de Distribuição[2]	4.597.283,71	16,72	1,67%
Fee Securitizadora	143.884,89	0,52	0,05%
Agente Fiduciário	6.087,44	0,02	0,00%
CCI - Implantação e Registro	10.000,00	0,04	0,00%
CCI - Custódia	3.000,00	0,01	0,00%
CVM	137.500,00	0,50	0,05%
Anbima	13.060,00	0,05	0,00%
Cetip	32.037,50	0,12	0,01%
Agência de Rating	63.157,89	0,23	0,02%
Banco Liquidante/Escriturador	2.400,00	0,01	0,00%
Laudo de Avaliação	23.323,62	0,08	0,01%
Assessores	365.246,26	1,33	0,13%
Avisos	100.000,00	0,36	0,04%
Abertura de conta vinculada	3.000,00	0,01	0,00%
Outros[3]	30.000,00	0,11	0,01%
Total	**10.609.187,18**	**38,58**	**3,86%**

(1) Fórmula de Cálculo: Volume emitido (atualizado pelo preço de integralização) * Fechamento da Taxa teto ((taxa máxima mencionadas no item "Remuneração" acima) – (taxa final estabelecida no processo de *bookbuilding*) * vida média * Comissão de Sucesso equivalente a 30% (trinta por cento).

(2) Fórmula de Cálculo: 0,25% (vinte e cinco por cento) ao ano incidente sobre o número de CRI emitidos multiplicado pela vida média dos CRI e pelo Preço de Subscrição; e

(3) Despesas gerais da Oferta: Impressões de Books e Prospectos, *Roadshow*.

4.2. REMUNERAÇÃO DA EMISSORA

A Emissora ou qualquer outra empresa de seu grupo econômico, receberá pela prestação dos serviços a remuneração de R$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais), acrescida dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, de forma que a Emissora receba este valor como se tais tributos não fossem incidentes, como remuneração de estruturação.

Adicionalmente será devido à Emissora remuneração mensal de R$ 3.000,00 (três mil reais), acrescida dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, de forma que a Emissora receba este valor como se tais tributos não fossem incidentes, a ser paga pelo Patrimônio Separado, nos mesmos dias dos pagamentos dos CRI, que a Emissora faz jus em razão da administração do Patrimônio Separado.

4.3. REMUNERAÇÃO DOS COORDENADORES

Pelos serviços objeto do Contrato de Distribuição, os Coordenadores farão jus a uma remuneração, na proporção da Garantia Firme prestada, com base no Preço de Integralização, sendo que até R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) para o Coordenador Líder, até R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) para o BTG Pactual e até R$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais) para a XP Investimentos ("Comissionamento da Oferta"):

(i) Comissão de Estruturação e Coordenação: 0,20% (vinte centésimos por cento) calculada sobre o valor total dos CRI emitidos, com base no Preço de Integralização atualizado; e

(ii) Prêmio por Prestação de Garantia Firme: 0,20% (vinte centésimos por cento) calculado sobre o valor total da Garantia Firme, independentemente de seu exercício, com base no Preço de Integralização atualizado e sem considerar eventual ágio ou deságio.

Comissionamento de Sucesso: Adicionalmente ao Comissionamento da Oferta, os Coordenadores farão jus a uma comissão de sucesso de 1,27% (um inteiro e vinte e sete centésimos por cento), na proporção da garantia firme prestada por cada Coordenador, calculada de acordo com a seguinte fórmula ("Comissionamento de Sucesso")

Volume emitido x Fechamento da Remuneração Teto do *Bookbuilding* (diferença entre a taxa inicial de *Bookbuilding* e a taxa final do CRI) x vida média x Comissão de Sucesso equivalente a 30% (trinta por cento).

Comissionamento de Distribuição: Adicionalmente, objetivando incentivar um maior comprometimento dos canais de distribuição e visando otimizar o preço final dos CRI, será devido aos Coordenadores uma comissão de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) multiplicado pela vida média da Oferta de 6,04 anos, ou seja, 1,51% (um inteiro e cinquenta e um centésimos por cento), calculada sobre o valor total dos CRI emitidos, com base no Preço de Integralização atualizado de acordo com a proporcionalidade da garantia firme prestada por cada Coordenador ("Comissionamento de Distribuição", e em conjunto com o Comissionamento da Oferta e Comissionamento de Sucesso, "Comissionamento Geral da Oferta").

Pagamento do Comissionamento da Geral Oferta: O pagamento do Comissionamento Geral da Oferta deverá, necessariamente, ser feito à vista aos Coordenadores, em moeda corrente nacional, na data da liquidação financeira da Oferta. A Emissora autoriza os Coordenadores a deduzir do volume da Oferta, os valores referentes ao Comissionamento Geral da Oferta, conforme disposto acima, desde que na Data de Liquidação tenham sido disponibilizados recursos em valor suficiente para formação de fundo de reserva e para pagamento das despesas.

Comissão de Descontinuidade: Adicionalmente, considerando a prestação da Garantia Firme, caso: (i) o Grupo Iguatemi não realize a Oferta, conforme o volume e na forma prevista neste Contrato de Distribuição, por qualquer razão imputável à Emissora; (ii) quaisquer das Condições Precedentes não sejam cumpridas por razões imputáveis à Emissora ou ao Grupo Iguatemi; ou (iii) ocorra a resilição voluntária deste Contrato de Distribuição, pelo Grupo Iguatemi, ou por sua culpa ou dolo, os Coordenadores farão jus a uma comissão *flat*, incidente sobre o Montante Total da Oferta objeto de Garantia Firme e acrescidos dos valores correspondentes aos Tributos (conforme definidos abaixo), a ser paga pelo Grupo Iguatemi em 5 (cinco) Dias Úteis da data de comunicação pelos Coordenadores ("Comissão de Descontinuidade").

O valor da Comissão de Descontinuidade será de 0,30% (trinta centésimos por cento) e incidirá sobre eventual parcela da Garantia Firme não desembolsada. A Comissão de Descontinuidade deverá ser acrescida do valor correspondente aos Tributos.

Todos os pagamentos resultantes do Comissionamento Geral da Oferta ou da Comissão de Descontinuidade deverão ser acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS; à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, à Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL e todos os tributos incidentes sobre esta Cláusula Nona, incluindo quaisquer juros, adicionais de tributos, multas ou penalidades correlatas que porventura venham a incidir sobre as operações da espécie, bem como quaisquer majorações das alíquotas já existentes.

5. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Valor da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão.

6. DECLARAÇÕES

6.1. DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A Emissora declara, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03 e do item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414/04, exclusivamente para os fins do processo de registro da presente Oferta perante a CVM, que:

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

(ii) o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo foram elaborados de acordo com as normas pertinentes;

(iii) verificou e atesta a legalidade e a ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção, qualidade e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização e aquelas fornecidas ao mercado por ocasião do registro durante a distribuição, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03; e

(iv) a Emissora é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

6.2. DECLARAÇÃO DOS COORDENADORES

Os Coordenadores declaram, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03 e do item 15 do Anexo III à Instrução CVM nº 414/04, exclusivamente para os fins do processo de registro da Emissão e da Oferta na CVM, que:

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

(ii) o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo foram elaborados de acordo com as normas pertinentes; e

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

Adicionalmente, os Coordenadores declaram que tomaram todas as cautelas e agiram com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que: (i) as informações prestadas pela Emissora são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição dos CRI, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Emissora e da Cedente, que integram o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

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

CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DOS DIREITOS CREDITÓRIOS

- Características Gerais dos Créditos Imobiliários
- Características Gerais dos Direitos Creditórios

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

7. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DOS DIREITOS CREDITÓRIOS

Os CRI serão lastrados pelos Créditos Imobiliários decorrentes do Preço de Aquisição, nos termos e condições do Compromisso de Venda e Compra, representados integralmente pela CCI. Os Créditos Imobiliários foram cedidos à Emissora pela Cedente, nos termos do Contrato de Cessão.

7.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Valor dos Créditos Imobiliários

O saldo devedor dos Créditos Imobiliários é de R$ 275.000.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões de reais).

Os Créditos Imobiliários serão acrescidos de juros remuneratórios e atualização monetária, conforme definido no Compromisso de Venda e Compra.

Cessão dos Créditos Imobiliários

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

Nível de Concentração dos Créditos Imobiliários

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

Procedimentos adotados pela Instituição Custodiante para a verificação dos Aspectos Formais

A Escritura de Emissão foi custodiada pela Instituição Custodiante, nos termos da Lei 10.931/04, a qual verificou se a Escritura de Emissão possuía os requisitos formais, nos termos da legislação pertinente.

Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento

Não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, mesmo tendo sido realizados esforços razoáveis para obtê-las.

Adicionalmente, no período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, o Iguatemi emitiu 3 (três) CRI lastreados em contratos de venda e compra de *shopping* celebrados por empresas de seu grupo econômico, tais como a Série a 108ª Série da 1ª Emissão da Emissora, a 134ª série da 1ª emissão da Emissora

e a 137ª série da 1ª emissão da Emissora. Portanto, considerando todas as emissões de CRI lastreadas em contratos de venda e compra de *shopping* celebrados por empresas do grupo econômico Iguatemi emitidos no período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, não houve qualquer inadimplemento, perda ou eventos de pré pagamento.

7.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS DIREITOS CREDITÓRIOS

Valor dos Direitos Creditórios

Os Direitos Creditórios tiveram o valor nominal de, aproximadamente, R$ 23.987.000,00 no ano de 2015.

Contratos de Locação Firmados pelo Condomínio

Nessa data o Condomínio possui 159 (cento e cinquenta e nove) contratos de locação firmados com os respectivos lojistas do Shopping Iguatemi Alphaville.

Abaixo algumas das características principais dos Contratos de Locação:

Valores dos aluguéis mensais (mínimos), considerando o ano de vencimento de cada contrato.

Vencimento Contratos (valores aproximados em milhares de reais)													
R$	**Em renovação**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2026**	**Áreas vagas e reserva técnica**	**Total**
	139	952	59	102	204	117	768	17	9	68	23	-	**2.325 (vigentes)**

Quantidade de contratos vencendo, considerando cada ano até o vencimento dos CRI

Vencimento Contratos													
#	**Em renovação**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2026**	**Áreas vagas e reserva técnica**	**Total**
	10	51	9	11	22	10	47	2	1	5	1	-	**159 (vigentes)**

Área Bruta Locável (m²)	
Top 3	6.946
Top 10	12.956
Top 50	24.344
Total	**32.440**

Aluguel (R$/mês)	
Top 3	205.832
Top 10	523.722
Top 50	1.398.242
Total	**2.325.705**

Outras Informações

Outras informações a respeito do Shopping Iguatemi Alphaville e dos Direitos Creditórios podem ser encontradas na Seção “Informações Relativas à Fração Ideal”, constante da página 133 a 135 deste Prospecto Definitivo.

INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS IMÓVEIS E À FRAÇÃO IDEAL

- Informações Relativas aos Imóveis e à Fração Ideal

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

8. INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS IMÓVEIS E À FRAÇÃO IDEAL

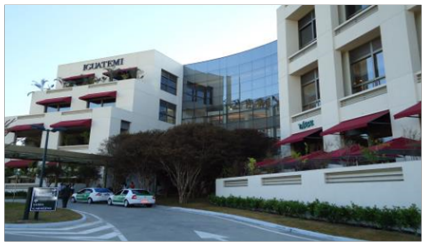
8.1. Fração Ideal

Fração Ideal de 78% (setenta e oito por cento) do domínio útil dos Imóveis matriculados sob nº 161.221 e 161.222 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, Estado de São Paulo, que compõem o Shopping Center Iguatemi Alphaville. A Cedente é detentora da Fração Ideal e a Devedora detentora de 100% dos direitos aquisitivos da Fração Ideal, nos termos do Compromisso de Venda e Compra, detendo ainda a Devedora o direito à exploração do Shopping Iguatemi Alphaville através do Condomínio, bem como à percepção de seus rendimentos na proporção da Fração Ideal. A Fração Ideal está avaliada a valor de mercado em R$ 366.678.000,00 (trezentos e sessenta e seis milhões seiscentos e setenta e oito mil reais), de acordo com o laudo de avaliação elaborado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda. e datado de 26 de abril de 2016.

A aquisição da Fração Ideal pela Devedora faz parte de uma série de operações estratégicas a serem realizadas pelo grupo Iguatemi, visando a reorganização societária do grupo, e principalmente isolar o ativo Shopping Center Iguatemi Alphaville na Devedora.

Shopping Center Iguatemi Alphaville

O Shopping Iguatemi Alphaville foi inaugurado em 28 de abril de 2011 e possui 187 (cento e oitenta e sete) lojas, com uma área bruta locável total de 31.132 m² (trinta e um mil e cento e trinta e dois metros quadrados). Nesta data os Imóveis possuem uma área construída de 116.110 m² (cento e dezesseis mil e cento e dez metros quadradros).







Ficha Técnica

Inauguração	28/04/2011	Salas de Cinema	9
Área do Terreno	31.932 m²	Total de Lojas	187
Área Construída	116.110 m²	Lojas Âncoras	5
ABL	31.132 m²	Fluxo de Veículos Mês	165.076
Pisos de Lojas	4	Fluxo de Pessoas Mês	412.690
Vagas de Estacionamento	1.690		

Fonte: Iguatemi

Perfil dos empreendimentos inaugurados no entorno direto do shopping



Descrição					
Edifício	ITOWER	Evolution	West Side	West Point	Canopus
Classe	AAA	AAA	A	A	A
Pavimentos	26	31	35	18	23
Potencial de Usuários	4.000	6.000	3.000	3.400	5.500
Construção	2011	2014	2005	2010	2012

→ **Anexo ao shopping: vacância caiu de 60%, em 2014, para 30%, em 2015**

De acordo com a Jones Lang, a taxa de vacância de escritórios de Alphaville reduziu de cerca de 45%, em 2014, para cerca de 25% em 2015

Fonte: Iguatemi

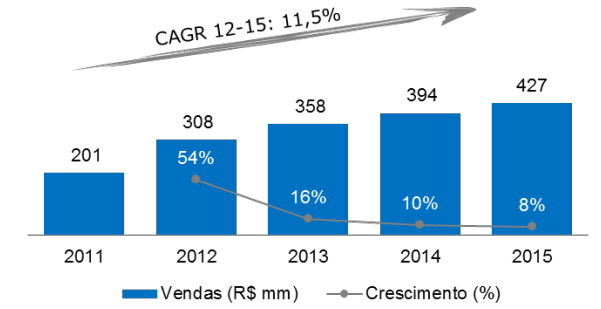
Principais âncoras e restaurantes

Principais satélites

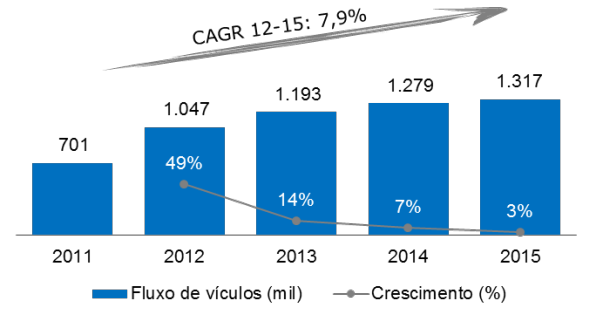
Principais semi-âncoras e mega lojas

Fonte: Iguatemi

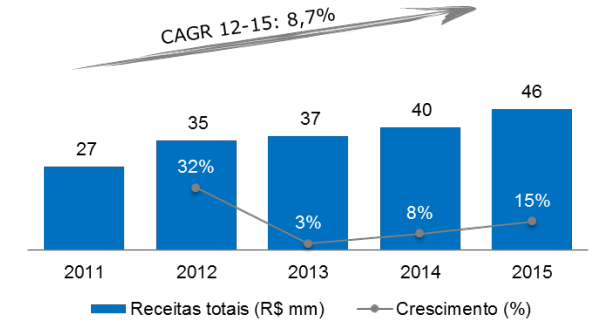
Vendas (R$ MM)



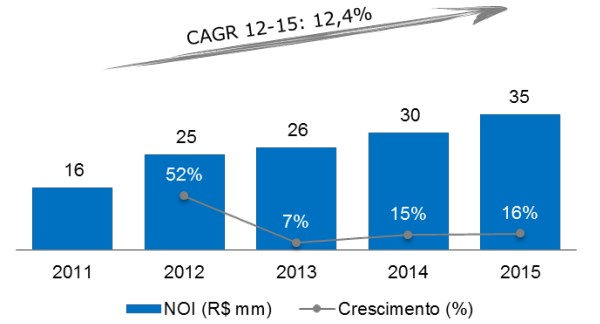
Fluxo de Veículos (mil)



Receitas Totais (R$ MM)



NOI (R$ MM)



Fonte: Iguatemi

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

9. FATORES DE RISCO

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora, inclusive à Iguatemi, e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Prospecto Definitivo e no Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento.

RISCOS RELACIONADOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

Política Econômica do Governo Federal

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

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

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

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

Efeitos da Política Anti-Inflacionária

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

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

Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do Real

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

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

Fatores relativos ao Ambiente Macroeconômico Internacional

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

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

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

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

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

Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de juros

Nos últimos anos, o país tem experimentado uma volatilidade nas taxas de juros. Uma política monetária restritiva que implique no aumento da taxa de juros reais de longo prazo, por conta de uma resposta do Banco Central a um eventual repique inflacionário, causa um *crowding-out* na economia, com diminuição generalizada do investimento privado. Neste particular a taxa SELIC tem apresentado alta constante desde março de 2013. Considerando o período entre 24/06/2014 e 24/06/2015, a taxa SELIC fixada pelo COPOM (Comitê de Política Monetária) subiu de 11,00% para 13,75%. Entre 24/06/2015 e 10/03/2016, a taxa SELIC fixada pelo COPOM aumentou de 13,75% ao ano para 14,25% ao ano.

Tal elevação acentuada das taxas de juros afeta diretamente o mercado de securitização, pois, em geral, os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito - dado a característica de "*risk-free*" de tais papéis -, de forma que o aumento acentuado dos juros pode desestimular os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRI.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

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

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

A pouca maturidade do mercado de securitização de créditos imobiliários e a falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização em geral poderá gerar 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.

Risco da existência de Credores Privilegiados

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

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante serem 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 detentores 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.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS À EMISSORA

Os 6 (seis) principais fatores de risco aplicáveis à Emissora são:

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 CRI

Mais recentemente, especificamente a partir de 2009, parcela relevante da receita Emissora advém da venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários para 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 CRI 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 suas atividades, 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 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 podem não receber dividendos.

Registro da CVM

A Emissora atua no mercado como companhia 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 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.

O Objeto da Companhia Securitizadora e o Patrimônio Separado

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários e agronegócio, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios imobiliários e do agronegócio passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio, nos termos das Leis 9.514 e 11.076, cujos patrimônios são administrados separadamente.

O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos imobiliários e do agronegócio e suas garantias.

Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento dos créditos por parte dos devedores à Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI, tendo em vista, inclusive, o fato de que, nas operações de que participa, o patrimônio da Emissora não responde, de acordo com os respectivos termos de securitização, pela solvência dos devedores.

Portanto, a responsabilidade da Emissora se limita ao que dispõe o parágrafo único do artigo 12, da Lei 9.514/97, em que se estipula que a totalidade do patrimônio da Emissora (e não o patrimônio separado) responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado.

O patrimônio líquido da Emissora, de R$ 18.026.000,00 (dezoito milhões e vinte e seis mil reais), em 31 de março de 2016, é inferior ao Valor Total da Oferta, e não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 12, da Lei 9.514.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS AOS CRI E À OFERTA

Risco da concentração dos Créditos Imobiliários, situação patrimonial e financeira da Devedora

Uma vez que a Devedora é a principal e única pagadora dos Créditos Imobiliários, os Titulares dos CRI estão sujeitos ao risco de crédito da Devedora, de forma que Titulares de CRI poderão perder total ou parcialmente seu investimento realizado nos CRI caso a Devedora não tenha recurso suficiente para honrar com o pagamento dos Créditos Imobiliários.

Risco da situação patrimonial e financeira da Cedente

Uma vez que a Cedente pode vir a ser obrigada a arcar com a Coobrigação, a realizar a Recompra Compulsória Integral, ou o pagamento da Multa Indenizatória os Titulares dos CRI estão sujeitos ao risco de crédito da Cedente. Nesses casos os Titulares de CRI poderão perder total ou parcialmente seu investimento realizado nos CRI caso a Cedente não tenha recurso suficiente para honrar com o pagamento (i) da Multa Indenizatória; ou (ii) do Valor de Recompra, conforme anteriormente indicado.

Risco da situação patrimonial e financeira da Iguatemi

Uma vez que a Iguatemi assumiu a condição de fiadora para o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, o adimplemento dos CRI está sujeito ao risco de crédito da Iguatemi nesse caso. Os Titulares de CRI poderão perder total ou parcialmente seu investimento realizado nos CRI caso a Iguatemi não tenha recursos suficientes para honrar com o pagamento das Obrigações Garantidas, conforme seja o caso.

A Iguatemi é uma companhia aberta registrada na CVM. Portanto, a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Iguatemi poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas no Termo de Securitização. Sendo assim, é fundamental que o Investidor saiba de todos os riscos que podem influenciar a situação econômico-financeira da Iguatemi. Para maiores informações acerca dos riscos aplicáveis à Iguatemi e seus negócios favor consultar o Formulário de Referência da Iguatemi disponível no site da CVM.

Risco de crédito

A Emissora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. Essa impontualidade, se reiterada poderá importar no inadimplemento dos CRI e, consequentemente, impactar a rentabilidade final dos investidores ou até na perda total ou parcial do investimento realizado pelos Titulares de CRI caso a Cedente e/ou a Iguatemi não honrem com o pagamento dos Créditos Imobiliários, do Valor de Recompra e/ou das Obrigações Garantidas, conforme seja o caso.

Risco de Resgate Antecipado Especial

Os Titulares dos CRI têm direito de solicitar o Resgate Antecipado Especial no caso da ocorrência de Reorganização Societária ou de Alteração de Controle que não tenham sido submetidos à aprovação prévia dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral. A Emissora somente fará o Resgate Antecipado Especial caso receba os recursos referentes à Recompra Compulsória Especial ou Vencimento Antecipado Especial, a serem pagos, conforme o caso, pela Cedente, Fiadora ou Devedora. Não há como garantir que no caso da ocorrência de uma operação de Reorganização Societária ou de Alteração de Controle, a Cedente, Fiadora ou Devedora terão recursos necessários para cumprir com as suas obrigações referentes à Recompra Compulsória Especial ou Vencimento Antecipado Especial. Caso isso ocorra o Resgate Antecipado Especial não será realizado o que poderá prejudicar os Titulares dos CRI

Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou da liquidação das Garantias previstas no Termo de Securitização. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, ou, ainda, não ocorrer, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI ou, inclusive, impossibilidade da Emissora efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

Adicionalmente, a realização de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do Investidor à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

Risco do Quórum de deliberação em assembleia geral de Titulares dos CRI

As deliberações a serem tomadas em assembleias gerais de Titulares dos CRI são aprovadas por quóruns qualificados em relação ao CRI. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em assembleia geral de Titulares dos CRI, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em matérias submetidas à deliberação em assembleia geral, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses.

Baixa Liquidez no Mercado Secundário

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

Eventual Rebaixamento na Classificação de Risco dos CRI Poderá Acarretar Redução de Liquidez dos CRI para Negociação no Mercado Secundário

Alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a determinadas classificações de risco. Assim, o rebaixamento de classificações de risco obtidas com relação aos CRI pode obrigar esses investidores a alienar seus CRI no mercado secundário, podendo vir a afetar negativamente o preço desses CRI e sua negociação no mercado secundário.

Risco referente à participação das Pessoas Vinculadas no Processo de Bookbuilding

Conforme previsto no Prospecto da Oferta as Pessoas Vinculadas participaram do Procedimento de *Bookbuilding*. Em decorrência disso a precificação dos Juros Remuneratórios realizada nos termos do Procedimento de *Bookbuilding* pode ter sido prejudicada.

Risco da Não Formalização da Alienação Fiduciária de Fração Ideal

Nessa data a Alienação Fiduciária de Fração Ideal encontra-se pendente de prenotação e dependendo da obtenção do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Fração Ideal no referido cartório de registro de imóveis para formalizar a constituição dessa garantia e, consequentemente, poder ser sujeita à execução no caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas. Foi dado à Devedora um prazo 60 (sessenta) dias

corridos contados do pagamento do Valor da Cessão, prorrogável por até 5 (cinco) períodos de 60 (sessenta) dias corridos caso a Cedente comprove que esteja cumprindo diligentemente com todas as exigências feitas pelo cartório de registro de imóveis competente e que não houve a baixa da prenotação. Nesse sentido, caso não ocorra o registro da Alienação Fiduciária de Fração Ideal, mesmo durante o prazo autorizado no Contrato de Alienação Fiduciária de Fração Ideal, essa Garantia não poderá ser utilizada em eventual excussão para adimplir as Obrigações Garantidas.

Riscos Referentes à Cessão Fiduciária

Nos termos da Cessão Fiduciária os Direitos Creditórios oriundos do Condomínio serão transferidos das Contas Condomínio para a Conta Vinculada, podendo os Direitos Creditórios depositados na Conta Vinculada serem movimentados pela Devedora da maneira que entender enquanto não houver inadimplência das Obrigações Garantidas. Não há garantia das Contas Condomínio em benefício da Emissora. No caso de inadimplência das Obrigações Garantidas a Emissora solicitará ao Agente de Pagamento a transferência dos recursos depositados na Conta Vinculada para a Conta Centralizadora. A efetividade da eventual excussão da presente garantia depende: (a) da capacidade de geração de receitas líquidas do Shopping Iguatemi Alphaville; (b) do adimplemento, pelos respectivos devedores, das receitas líquidas do Shopping Iguatemi Alphaville; (c) das providências a serem tomadas pela AEMP Administradora de Empreendimentos Ltda., na qualidade de administradora do Condomínio, para executar os eventuais inadimplementos que forem verificados; e (d) da transferência dos Direitos Creditórios pelo Condomínio das Contas Condomínio para a Conta Vinculada e posteriormente a transferência da Conta Vinculada para a Conta Centralizadora. Caso: (i) o Shopping Iguatemi Alphaville não gere receitas líquidas suficientes; (ii) haja inadimplementos de tais receitas líquidas, e/ou dificuldades da execução de referidos inadimplementos; (iii) as receitas líquidas do Shopping Iguatemi Alphaville não sejam transferidas das Contas Condomínio para a Conta Vinculada; ou (iv) ainda, caso a Emissora não consiga transferir os recursos para a Conta Centralizadora, os Titulares dos CRI poderão vir a ser prejudicados.

Risco Referente ao Fundo de Reserva

Nos termos do Contrato de Cessão a Cedente se obrigou a constituir o Fundo de Reserva no montante equivalente à próxima parcela de pagamento de Juros Remuneratórios, que deverá ser calculada de modo proforma pela Emissora. O Fundo de Reserva deverá corresponder ao valor equivalente a, no mínimo, o Valor Mínimo do Fundo de Reserva Durante Período de Carência e o Valor Mínimo do Fundo de Reserva Após Período de Carência. Em função de ser calculado com base numa estimativa o Fundo de Reserva pode não ser suficiente para cobrir o pagamento da próxima parcela de Juros Remuneratórios e/ou amortização programada dos CRI, conforme aplicável. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

Riscos relacionados à insuficiência das Garantias

Não há como assegurar que na eventualidade de execução das Garantias, conforme o caso, o produto resultante dessa execução será suficiente para viabilizar a amortização integral dos CRI. Caso isso aconteça os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

Riscos relacionados à Alienação Fiduciária de Fração Ideal

A garantia de alienação fiduciária será constituída sobre a Fração Ideal, o que pode trazer dificuldades na eventual execução da Alienação Fiduciária de Fração Ideal e, consequentemente afetar a liquidez da execução da Alienação Fiduciária de Fração Ideal. Adicionalmente, a constituição da Alienação Fiduciária de Fração Ideal não foi objeto de autorização dos Condôminos. Eventuais decisões judiciais ou arbitrais que não reconheçam a possibilidade de constituição da Alienação Fiduciária de Fração Ideal sem a autorização dos Condôminos poderão desconstituir a Alienação Fiduciária de Fração Ideal, passando os Créditos Imobiliários a não contarem mais com essa garantia, ocasionando um Evento de Recompra Integral. Caso isso aconteça os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

Riscos relacionados à Execução da Alienação Fiduciária de Fração Ideal

Os Condôminos, nos termos da convenção do Condomínio, possuem direito de preferência em eventual alienação da Fração Ideal e o direito de exigir que sua respectiva fração dos Imóveis seja alienada nas mesmas condições da Fração Ideal, o que pode afetar a liquidez da execução da Alienação Fiduciária de Fração Ideal. Caso isso aconteça os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

Riscos relacionados ao Direito de Preferência

De acordo com o quanto dispõe a Convenção de Condomínio dos Imóveis, a alienação da Fração Ideal à Devedora dispensa a observância do direito de preferência dos demais Condôminos, considerando ser a Devedora do mesmo grupo econômico da Cedente. Eventuais decisões judiciais ou arbitrais que não reconheçam a validade de tal dispensa do direito de preferência poderão causar a Multa Indenizatória e, consequentemente, afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores.

Riscos relacionados à Fiança da Iguatemi

A Iguatemi, nos termos do Contrato de Cessão, constituir-se-á como fiadora e solidariamente responsável pelo adimplemento dos CRI. Caso a Iguatemi deixe de adimplir as obrigações da Fiança, isto poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares de CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda criando novos tributos aplicáveis aos CRI. A Devedora e a Cedente possuem a obrigação de realizar todos os pagamentos dos Créditos Imobiliários acrescidos de tais novos tributos ou majoração de alíquotas, conforme disposto no item 3.7 do Compromisso de Venda e Compra. Caso tal hipótese ocorra a Devedora ou a Cedente tem a faculdade de realizar o Pagamento Antecipado Facultativo ou a Recompra Facultativa. Caso a Devedora e/ou a Cedente, conforme o caso, não realize o pagamento dos tributos ou após a sua manifestação não realize a Recompra Facultativa ou o Pagamento Antecipado Facultativo, conforme o caso, será configurado um Evento de Vencimento Antecipado ou um Evento de Recompra Compulsória Integral, conforme o caso, o que poderá afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores.

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

A ocorrência de qualquer evento de Vencimento Antecipado, Multa Indenizatória ou de Recompra Compulsória Integral dos CRI acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do Parágrafo Único do Artigo 12 da Lei 9.514/97, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora é de R$ 15.482.912,05, que corresponde a pouco menos de 7,4% do total da Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

Risco da taxa de juros estipulada nos CRI ser questionada em decorrência da Súmula n.º 176 do Superior Tribunal de Justiça

O Superior Tribunal de Justiça editou a Súmula n.º 176, segundo a qual é nula qualquer cláusula contratual que sujeitar o devedor à taxa de juros divulgada pela CETIP. Em caso de uma eventual disputa judicial, a Súmula n.º 176 poderá ser aplicada pelo Poder Judiciário e este poderá considerar que a Taxa DI não é válida como fator de remuneração dos CRI. Eventualmente o Poder Judiciário poderá vir a indicar outro índice para substituir a Taxa DI. Caso seja indicado um novo índice, este poderá conceder aos titulares dos CRI uma remuneração inferior à remuneração inicialmente estabelecida para os CRI.

Risco da Cedente, da Devedora e da Fiadora serem parte do mesmo Grupo Econômico

A Cedente, a Devedora e a Fiadora são parte do mesmo grupo econômico, sendo assim os desempenhos financeiros dessas empresas estão correlacionados, sendo que se uma dessas empresas sofrer algum grande prejuízo, pode também prejudicar as demais, o que poderá causar a inadimplência do pagamento dos Créditos Imobiliários.

Risco dos Créditos Imobiliários serem alcançados por terceiros

Os Créditos Imobiliários poderão ser alcançados por obrigações da Cedente, inclusive em decorrência de credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Cedente e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Cedente, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência, recuperação judicial, ou outros procedimentos de natureza similar. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

Risco de liquidez dos Créditos Imobiliários em caso de descasamento de taxas

A Emissora poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI caso a Cedente não realize o pagamento do Ajuste do Valor de Cessão, o que pode impactar na rentabilidade final dos Investidores.

Não será emitida carta conforto no âmbito da Oferta

No âmbito desta Emissão não será emitida carta conforto e/ou manifestação escrita por parte dos auditores independentes da Emissora e da Devedora acerca da consistência das informações financeiras constantes no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo com as demonstrações financeiras por elas publicadas. Consequentemente, os auditores independentes da Emissora e/ou da Devedora não se manifestarão sobre a consistência das informações financeiras da Emissora e/ou da Devedora constantes no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

VISÃO GERAL DO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

- Histórico
- O Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI
- Evolução Recente do Mercado Brasileiro de Securitização
- Companhias Securitizadoras
- Certificados de Recebíveis Imobiliários
- Ofertas Públicas de Certificados de Recebíveis Imobiliários
- Regime Fiduciário
- Medida Provisória nº 2.185-35/01
- Termo de Securitização de Créditos
- Tratamento Tributário Aplicável às Securitizadoras de Créditos Imobiliários

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

10. VISÃO GERAL DO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

10.1. 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 fixou pela primeira vez no Brasil as regras e características de uma operação de securitização.

10.2. 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 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.

10.3. 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.

10.4. 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, devendo, para tanto, seguir os procedimentos descritos na Instrução CVM nº 414/04.

10.5. 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, característica que lhe foi conferida pela Resolução CMN 2.517. 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.

10.6. OFERTA PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Até fins de 2004, a emissão de certificado de recebíveis imobiliários era regulada pela Instrução CVM 284, primeiro normativo sobre securitização de recebíveis imobiliários editado pela CVM. De acordo com a Instrução CVM 284, somente era possível a distribuição de certificado de recebíveis imobiliários cujo valor nominal fosse igual ou superior a R$300.000,00. Em 30 de dezembro de 2004, a CVM editou a Instrução CVM nº 414/04, 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 nº 414/04 revogou a Instrução CVM 284, passando a regular a oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários e o registro de companhia aberta das companhias securitizadoras. De acordo com a Instrução CVM nº 414/04, somente poderá ser iniciada uma oferta pública de certificados de recebíveis imobiliários se o registro de companhia aberta da securitizadora estiver atualizado e após a concessão do registro pela CVM.

Dentre as disposições da Instrução CVM nº 414/04 acerca da oferta pública, destacam-se as seguintes:

(i) nas distribuições de certificados de recebíveis imobiliários destinadas para investidores não qualificados, exige a instrução que os créditos que lastreiam a emissão (a) estejam sob regime fiduciário; (b) sejam originados de imóveis com "Habite-se" concedido pelo órgão administrativo competente e, além disso, deve ser respeitado o limite máximo de 0,5% dos créditos por devedor;

(ii) se os créditos lastro dos certificados de recebíveis imobiliários forem decorrentes da aquisição ou promessa de aquisição de unidade imobiliária vinculadas às incorporações objeto de financiamento, para que seja concedido o registro deverá ser comprovada a constituição de patrimônio de afetação a que faz referência a Lei nº 4.591/1964;

(iii) se os créditos lastro dos certificados de recebíveis imobiliários forem decorrentes da aquisição ou promessa de aquisição de unidade imobiliária vinculadas às incorporações objeto de financiamento, para que seja concedido o registro deverá ser comprovada a constituição de patrimônio de afetação a que faz referência a Lei nº 4.591/1964;

(iv) é facultada a obtenção do registro provisório para a distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários se os certificados de recebíveis imobiliários forem destinados para investidores qualificados. Porém, caso o pedido de registro definitivo não seja formulado até o 30º dia do mês subsequente ao da concessão do registro provisório, este último será automaticamente cancelado;

(v) o registro definitivo será cancelado se a companhia não proceder à formalização do termo de securitização ou não prestar garantia aos detentores dos certificados de recebíveis imobiliários, nos termos do artigo 7º, parágrafo 5º da Instrução CVM nº 414/04; e

(vi) é facultado o desdobramento dos certificados de recebíveis imobiliários 18 meses após a data do encerramento da oferta, de modo que o certificado de recebível imobiliário possa ser adquirido por investidores não qualificados, desde que observados os requisitos da Instrução CVM nº 414/04.

Os créditos imobiliários que lastreiam a emissão de certificado de recebíveis imobiliários deverão observar o limite máximo de 20% (vinte por cento), por devedor ou coobrigado. O percentual de 20% (vinte por cento) poderá ser excedido quando o devedor ou o coobrigado: (i) tenha registro de companhia aberta; (ii) seja instituição financeira ou equiparada; ou (iii) seja sociedade empresarial que tenha suas demonstrações financeiras relativas ao exercício social imediatamente anterior à data de emissão dos CRI elaboradas em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações, e auditadas por auditor independente registrado na CVM, ressalvado o disposto no artigo 5º,parágrafo 4º da Instrução CVM nº 414/04.

Poderá ser dispensada a apresentação das demonstrações financeiras no caso dos CRI que: (i) sejam objeto de oferta pública de distribuição que tenha como público destinatário exclusivamente sociedades integrantes do mesmo grupo econômico, e seus respectivos administradores, sendo vedada a negociação dos CRI no mercado secundário; ou (ii) sejam destinados para não mais do que 50 investidores profissionais.

A oferta pública de distribuição de certificado de recebíveis imobiliários será realizada com observância do disposto na Instrução CVM nº 400/03, sendo dispensada a participação de instituição intermediária nas ofertas públicas de distribuição de CRI para captação de importância não superior a R$30.000.000,00, ou que atendam ao disposto nos incisos I ou II do parágrafo 4º do artigo 5º da Instrução CVM nº 400/03.

10.7. REGIME FIDUCIÁRIO

A Lei do Sistema de Financiamento Imobiliários contemplou a faculdade de adotar-se um mecanismo de segregação patrimonial para garantia do investidor que venha a adquirir os certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela companhia securitizadora. Este mecanismo é denominado de regime fiduciário.

O regime fiduciário é instituído mediante declaração unilateral da companhia securitizadora no contexto do termo de securitização de créditos imobiliários e submeter-se-á, entre outras, às seguintes condições: (i) a constituição do regime fiduciário sobre os créditos que lastreiem a emissão; (ii) a constituição de patrimônio separado, pelo termo de securitização, integrado pela totalidade dos créditos submetidos ao regime fiduciário que lastreiem a emissão; (iii) a afetação dos créditos como lastro da emissão da respectiva série de títulos; (iv) a nomeação do agente fiduciário, com a definição de seus deveres, responsabilidades e remuneração, bem como as hipóteses, condições e forma de sua destituição ou substituição e as demais condições de sua atuação. O principal objetivo do regime fiduciário é fazer que os créditos que sejam alvo desse regime não se confundam com o patrimônio comum da companhia securitizadora, de modo que os patrimônios separados só respondam pelas obrigações inerentes aos títulos a ele afetados e que a insolvência da companhia securitizadora não afete os patrimônios separados que tenham sido constituídos.

Instituído o regime fiduciário, caberá à companhia securitizadora administrar cada patrimônio separado, manter registros contábeis independentes em relação a cada um deles. Não obstante, a companhia securitizadora responderá com seu patrimônio pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado.

10.8. MEDIDA PROVISÓRIA Nº 2.158-35/01

Embora a Medida Provisória nº 2.158-35/01 tenha trazido benefícios concretos com relação à tributação dos certificados de recebíveis imobiliários, seu artigo 76 acabou por limitar os efeitos do regime fiduciário que pode ser instituído por companhias securitizadoras, ao determinar que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos".

Assim, os créditos imobiliários e os recursos deles decorrentes que sejam objeto de patrimônio separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da companhia securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos.

Sendo certo que nos casos de descaracterização do Patrimônio Separado para fins de pagamento de débitos fiscais, previdenciários ou trabalhistas da Emissora ou qualquer empresa do seu grupo econômico, a Emissora deverá reembolsar todo o valor retirado no limite do Patrimônio Separado.

10.9. 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.

10.10. 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, artigo 10, inciso I, da Lei nº 10.637, artigo 8º, inciso I, e da Lei nº 10.684, artigo 18.

Pelo disposto no artigo 3º, parágrafos 8º da Lei nº 9.718/98, 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*.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSORA

- Sumário da Emissora
- Informações Cadastrais da Emissora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

11. INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSORA

Este sumário é apenas um resumo das informações da Emissora. O presente sumário 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, incorporado por referência a este Prospecto Definitivo. Leia-o antes de aceitar a Oferta.

11.1. SUMÁRIO DA 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 Companhia 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). Vale ressaltar, ainda, que a companhia, separadamente, é responsável por pequena parte do volume de emissão consolidado indicado acima, por conta de fatores conjunturais que fazem com que o mercado de securitização imobiliária residencial permaneça ainda incipiente se comparado ao mercado de securitização corporativa ou comercial.

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.

Os 5 (cinco) principais fatores de risco relativos à Emissora encontram-se descritos na Seção Fatores de Risco deste Prospecto.

- *Resumo das* Demonstrações *Financeiras da Emissora*

Os termos "Real", "Reais" e o símbolo "R$" referem-se à moeda oficial do Brasil. Os termos "dólar" e "dólares", assim como o símbolo "US$", referem-se à moeda oficial dos Estados Unidos da América.

As demonstrações financeiras consolidadas auditadas e/ou revisadas da Emissora são apresentadas em reais, e as informações financeiras delas derivadas e incluídas neste Prospecto foram elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil vigentes à época da elaboração das demonstrações financeiras, conforme determinado pela Lei das Sociedades por Ações, e atendem às normas e regulamentos emitidos pela CVM, aos Pronunciamentos emitidos pelo CPC e aos normativos preparados pelo IBRACON.

Alguns números constantes neste Prospecto podem não representar totais exatos em virtude de arredondamentos efetuados. Sendo assim, os resultados totais constantes de algumas tabelas podem não corresponder ao resultado exato da soma dos números que os precedem.

As demonstrações financeiras da Emissora, e as informações financeiras delas derivadas incluídas em seu Formulário de Referência, foram elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil vigentes à época da elaboração das demonstrações financeiras, conforme determinado pela Lei das Sociedades por Ações, e atendem às normas e regulamentos emitidos pela CVM e aos boletins técnicos preparados pelo IBRACON.

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras e as informações trimestrais – ITR, elaboradas em conformidade com os princípios contábeis aceitos no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas e regulamentos emitidos pela CVM e os boletins técnicos preparados pelo IBRACON para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2014, 2013, 2012 e para o período de 9 (nove) meses encerrado em 30 de setembro de 2015 podem ser encontrados no seguinte *website*:

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 "DFP" ou "ITR", conforme o caso).

- Títulos e Valores Mobiliários Emitidos pelas Emissora

Atualmente, os títulos e valores mobiliários emitidos pela Emissora são ações e certificados de recebíveis imobiliários.

As ações emitidas pela Emissora, que representam o seu capital social, são todas ordinárias, nominativas, não escriturais e sem valor nominal, conferindo cada uma ao seu titular direito a um voto nas assembleias gerais realizadas pelos acionistas da Emissora, não sendo negociadas no mercado de bolsa, em razão de não ter a Emissora autorização para negociação de ações de sua emissão neste mercado.

Ainda que não existam ações da Emissora em tesouraria, compete ao Conselho de Administração a decisão sobre aquisição, cancelamento ou manutenção de ações em tesouraria, bem como as condições para alienação das ações em tesouraria.
Os valores mobiliários de emissão da Emissora são negociados apenas no Brasil. Com relação aos certificados de recebíveis imobiliários, desde quando iniciou suas atividades, a Emissora emitiu e liquidou, além dos CRI desta Emissão, 123 (cento e vinte e três) séries de certificados de recebíveis imobiliários, distribuídas em 1 (uma) emissão, suas principais características podem ser consultadas no Formulário de Referência da Emissora.

- Número total de Ofertas Públicas emitidas de valores mobiliários ainda em circulação

60 (sessenta) operações, totalizando o valor aproximado de R$ 9.445.570.00,00 (nove bilhões quatrocentos e quarenta e cinto mil quinhentos e setenta reais) com base em dezembro de 2015.

- Percentual das Ofertas Públicas emitidas com patrimônio separado

100% (cem por cento)

- Percentual das Ofertas Públicas emitidas com coobrigação da emissora

0% (zero por cento)

- Patrimônio Líquido da Emissora

R$ 19.755.000,00 (dezenove milhões, setecentos e cinquenta e cinto mil reais) com base em setembro de 2015.

- 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.

11.2. INFORMAÇÕES CADASTRAIS DA EMISSORA

Identificação da Emissora	RB Capital Companhia de Securitização, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35.300.157.648.
Registro na CVM	Registro de companhia aberta perante a CVM, concedido em 2 de agosto de 1999, sob o nº 01840-6.
Sede	Rua Amauri, 255, 5º andar (parte), Jardim Europa, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Diretoria de Relações com Investidores	O Sr. Marcelo Michaluá é o responsável por essa Diretoria, localizada na Sede da Emissora, e pode ser contatado por meio do telefone (11) 3127-2700, fax (11) 3127-2708 e endereço de correio eletrônico ri@rbcapital.com.

Auditores Independentes	Delloite Touche Tohmatsu Auditores Independentes, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 49.928.567/0001-11; para o exercício social de 2013, sendo o responsável o Sr. Walter Dalsasso, CPF/MF nº 531.252.408-59, telefone (11) 51861000; *e-mail* wdalsasso@deloitte.com; e Grant Thornton Auditores Independentes, inscrita no CPNJ/MF sob o nº10.830.108/0001-65, para o exercício social de 2014 e 2015, sendo o responsável o Sr. Nelson Fernandes Barreto Filho, CPF/MF nº 044.310.248-16, telefone (11) 38865100; *e-mail* nelson.barreto@br.gt.com.
Jornais nos quais divulga informações	As informações referentes à Emissora são divulgadas no Diário do Comércio e Indústria do Estado de São Paulo (SP) e no Diário Oficial do Estado de São Paulo (SP).
Website na Internet	www.rbcapital.com

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

INFORMAÇÕES RELATIVAS À CEDENTE, À IGUATEMI E À DEVEDORA

- Cedente
- Iguatemi
- Devedora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS À CEDENTE, À IGUATEMI E À DEVEDORA

As informações contidas nesta Seção foram obtidas e compiladas de fontes públicas (relatórios anuais, *websites* do Iguatemi e da CVM, jornais, entre outros) consideradas seguras pela Emissora e pelos Coordenadores.

12.1. CEDENTE

A Cedente é empresa pertencente ao grupo econômico da Iguatemi, e foi constituída com a finalidade de adquirir e explorar o empreendimento Shopping Iguatemi Alphaville.

12.2. IGUATEMI

A Iguatemi (anteriormente denominada La Fonte Empresa de Shopping Centers S.A.) foi constituída em 23 de maio de 1979 como uma sociedade por quotas de responsabilidade limitada, tendo sido transformada em sociedade por ações em 11 de agosto de 1983. A Iguatemi é a empresa do Grupo Jereissati voltada para o segmento de shopping centers no Brasil, exercendo participação em empreendimentos que geram mais de 3.500 empregos diretos e mais de 25.000 empregos indiretos. A Iguatemi, fundada por Carlos Francisco Ribeiro Jereissati, iniciou suas atividades no ramo de shopping centers com a aquisição, em 1979, de todos os ativos da Construtora Alfredo Matias S.A., que incluíam uma participação no Iguatemi São Paulo. O Iguatemi São Paulo foi o primeiro empreendimento desse tipo construído no Brasil, no ano de 1966, conforme citado no site da Associação Brasileira de Shopping Centers ("ABRASCE") (http://www.portaldoshopping.com.br/sobreosetor.asp). Atualmente, a Iguatemi detém uma participação efetiva de 57,75% no empreendimento. Em maio de 1980, como parte de sua estratégia de crescimento, a Iguatemi inaugurou o Iguatemi Campinas, no qual é, atualmente, titular de 70,0% do empreendimento. Em abril de 1983, a Iguatemi inaugurou o primeiro empreendimento na região Sul do Brasil, o Iguatemi Porto Alegre, no qual detém atualmente 36,0% e, em outubro de 1991, inaugurou o Praia de Belas, outro importante shopping center na região Sul do Brasil, no qual a Iguatemi possui 37,55% de participação. Buscando consolidar sua estratégia em atender ao público de maior poder aquisitivo, inaugurou, em setembro de 1995, mais um shopping center na cidade de São Paulo, o Market Place, sendo este seu segundo shopping center na cidade de São Paulo e seu primeiro empreendimento imobiliário de uso misto, shopping com torres comerciais. A Iguatemi detém hoje uma participação de 100% no Market Place. Em setembro de 1996, visando ingressar no mercado de consumo do Rio de Janeiro, a Companhia inaugurou o Iguatemi Rio. Ainda em 1996, inaugurou o Iguatemi Caxias do Sul, seu terceiro empreendimento na região Sul do Brasil. A Iguatemi detém atualmente uma participação pós-venda de 3,0% no Iguatemi Rio e uma participação de 8,4% no Iguatemi Caxias do Sul. No ano de 1997, concluiu a construção de mais um empreendimento, o Iguatemi São Carlos, seu segundo shopping center no interior do Estado de São Paulo. Em fevereiro de 2007, a Iguatemi abriu seu capital, captando aproximadamente R$ 550 milhões e tornando-se, portanto, a primeira companhia de shopping centers a ser listada na BM&FBOVESPA. Em abril de 2007, foi inaugurado o Iguatemi Florianópolis, no qual a Iguatemi possui 30,0% de participação, consolidando

definitivamente sua presença na região Sul do país (a Iguatemi comprou 20,0% das quotas do empreendimento que viria a ser o Iguatemi Florianópolis enquanto o shopping ainda estava em construção e 10,0% adicionais foram adquiridos após a inauguração do shopping). A Iguatemi concluiu, em 27 de junho de 2007, a emissão de debêntures quirografárias, não conversíveis em ações. A emissão das debêntures e a oferta foram realizadas com base na deliberação da Reunião do Conselho de Administração realizada em 16 de maio de 2007. As debêntures representaram a 1ª emissão da Iguatemi. O valor total emitido corresponde a R$ 200 milhões, com a emissão de 20.000 debêntures ao valor nominal de R$10 mil cada, em série única, com prazo de 7 anos com vencimento no dia 1 de junho de 2014. Em 2007, a Iguatemi também adquiriu dois novos empreendimentos, o Shopping Center Galleria no qual a Iguatemi possui participação de 50%, na cidade de Campinas, no qual a Iguatemi possui 38%, consolidando assim a sua presença no interior de São Paulo. Em 2007, a Iguatemi também realizou três aumentos de participação nos seus shoppings existentes. Aumentou a sua participação em 33% no Iguatemi Rio (atingindo 60,7%), em 3,78% no Iguatemi Porto Alegre (atingindo 36%), e em 11% no Iguatemi São Paulo (atingindo 50,5%, totalizando os atuais 57,75%). Em 2008, a Iguatemi aumentou a sua participação no complexo do Market Place em 68% (atingindo 100%) e comprando 100% das duas torres comerciais que estão acopladas ao shopping. Em 25 de novembro de 2009, a Iguatemi sofreu uma alteração em seu controle acionário após realizar uma oferta pública de distribuição de ações 100% primária (*follow-on*), na qual captou aproximadamente R$ 410 milhões. Antes da oferta, o controlador detinha 54,46% do total de ações da Iguatemi e, após a oferta, passou a deter 53,91%. No final de março de 2010, a Iguatemi inaugurou o Iguatemi Brasília. O Iguatemi Brasília onde a companhia detém 64% de participação, é o primeiro shopping center da Iguatemi na região e primeiro shopping center a carregar marcas internacionais fora do eixo Rio-São Paulo. A Iguatemi concluiu, em 01 de março de 2011, a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações. A emissão das debêntures e a oferta foram realizadas com base na deliberação da Reunião do Conselho de Administração realizada em 01 de fevereiro de 2011. As debêntures representaram a 2ª emissão da Iguatemi. O valor total emitido corresponde a R$ 330 milhões, com a emissão de 33.000 debêntures ao valor nominal de R$10 mil cada, em série única, com prazo de 5 anos com vencimento no dia 1 de março de 2016. Em abril de 2011, foi inaugurado o Iguatemi Alphaville. A Iguatemi possui 78% do empreendimento e é a administradora do shopping. A Iguatemi concluiu, em 01 de fevereiro de 2012, a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações. A emissão das debêntures e a oferta foram realizadas com base na deliberação da Reunião do Conselho de Administração realizada em 4 de janeiro de 2012. As debêntures representaram a 3ª emissão da Iguatemi. O valor total emitido corresponde a R$300 milhões, com a emissão de 30.000 debêntures ao valor nominal de R$10 mil reais cada, em série única, com prazo de 6 anos com vencimento no dia 1º de fevereiro de 2018, com taxa de CDI +1,00% a.a. Em 14 de maio de 2012, a Iguatemi alienou a fração ideal de 65,0% da participação imobiliária detida, por meio de sua controlada CSC41 Participações Ltda., no Iguatemi Rio, pelo valor de R$ 196,8 milhões. Em junho de 2012 foi inaugurado o JK Iguatemi. A Iguatemi possui 50% do empreendimento e é a administradora do shopping. Em setembro de 2012 foi inaugurada a expansão do Shopping Center Galleria. A Iguatemi possui 50% do empreendimento e é a administradora do shopping. Em dezembro de 2012, a Iguatemi adquiriu 5% do Shopping Center Iguatemi São Carlos, elevando sua participação neste shopping para 50%. A Iguatemi concluiu, em 15 de fevereiro de 2013, a emissão de debêntures simples, em duas séries, nominativas e escriturais, não conversíveis em ações, da espécie

quirografária. As debêntures representaram a 4ª emissão da Iguatemi. O valor total emitido corresponde a R$ 450 milhões, com a emissão de 40.000 debêntures na primeira série e 5.000 debêntures na segunda série nominativa ao valor nominal de R$10 mil cada, com prazo de vencimento em 15 de fevereiro de 2020 e em 15 de fevereiro de 2021, da primeira e da segunda série, respectivamente. Em 2 de julho de 2013, a Iguatemi concluiu a oferta pública de distribuição primária de ações (follow-on) no valor de R$ 425.364.100,00. Em 24 de setembro de 2013, a Iguatemi inaugurou o Platinum Outlet localizado em Novo Hamburgo no estado do Rio Grande do Sul com 20.087 m² de ABL. Em 30 de Setembro de 2013 a Iguatemi inaugurou o Iguatemi Ribeirão Preto no interior do estado de São Paulo, com 44.100 m² de ABL. A companhia concluiu no dia 13 de novembro a aquisição dos 50% restantes do Shopping Center Galleria, agora a companhia passa a deter 100% deste shopping. Em 17 de novembro de 2013, a companhia inaugurou a expansão do shopping Praia de Belas adicionando ao todo mais de 17 mil m² de área bruta locada ao Shopping. Em 18 de novembro de 2013 a Iguatemi inaugurou o Iguatemi Esplanada, também no interior do estado de São Paulo com 39.550 m² de área bruta locada. No dia 11 de abril de 2014, a Iguatemi comprou 14% do Shopping JK Iguatemi, elevando sua participação para 64%. Em 26 de abril de 2014, a companhia inaugurou o Iguatemi São José do Rio Preto no interior do estado de São Paulo com 42.125 m² de ABL. Atualmente, a Iguatemi possui três novos shoppings em desenvolvimento nas cidades de Jundiaí, Nova Lima (projeto de outlet premium) e Tijucas (projeto de outlet Premium). Adicionalmente, a Iguatemi está expandindo três shoppings já existentes: São Carlos, Iguatemi Campinas e Iguatemi Porto Alegre e construindo uma torre comercial no Iguatemi Porto Alegre.

Os principais concorrentes da Iguatemi são: Alliansce Shopping Centers S.A., Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A. e a BRMalls Participações S.A.

Visão Geral

- Portfólio composto por 17 shoppings, 1 *outlet* e 3 torres comerciais
- Operações focadas nas regiões Sul e Sudeste e nas classes A e B;
- A única operadora de shoppings presente na lista das 50 marcas mais valiosas do Brasil, pelo sétimo ano consecutivo pela Interbrand;
- Pipeline contendo 3 *outlets*, 1 shopping em expansão e uma torre em desenvolvimento;
- Sólidas taxas de crescimento: Vendas alcançaram R$11,9 bilhões em 2015, aumento de 12% comparado a 2014;

JK Iguatemi



Iguatemi São Paulo



Iguatemi Campinas



Iguatemi Porto Alegre



Iguatemi Brasília



Iguatemi Alphaville



Destaques Financeiros e Operacionais

¹ Data base: 31/12/2015

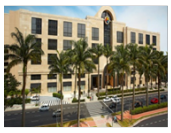
- 715 mil m² de ABL Total
- 443 mil m² de ABL Própria
- Total de vendas[1] de R$ 11,9 bilhões
- SSS[1] 5,5%
- SAS[1] 5,8%

Fonte: Iguatemi e Interbrand, 2015

Trajetória da Iguatemi

Pre-IPO: Criando a marca Iguatemi

- Compra do Iguatemi São Paulo, o 1º shopping center do Brasil
- Expansão para o interior de São Paulo e região Sul brasileira
- Primeiro projeto multiuso no Brasil: Market Place



IPO: Acelerando crescimento através de aquisições

- IPO em fevereiro de 2007, levantando R$550 M
- Aquisições de shopping centers e diversas participações no portfólio existente

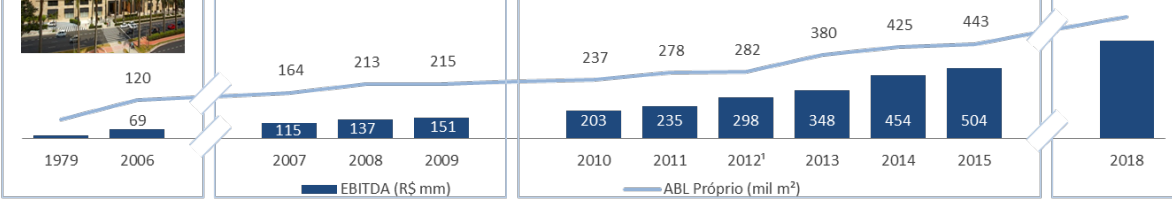
IGTA3 NOVO MERCADO BOVESPA BRASIL

Follow-on: Construindo plataforma p/ crescimento lucrativo (uma nova "safra" de shoppings)

- 1º *follow-on* em nov/09, captando R$ 410M e 2º *follow-on* em abr/13, captando R$ 425M
- Uma nova "safra" de shoppings :
  - Capitais: Iguatemi Brasília, Iguatemi Alphaville e JK Iguatemi
  - Interior do Estado de São Paulo: Iguatemi Ribeirão Preto, Iguatemi Esplanada e Iguatemi São José do Rio Preto
- Início do ciclo de expansões
- Anúncio de novos *greenfields* e expansões
- Entrada no segmento de *Premium Outlets*, criando um novo vetor de crescimento

Novo ciclo de crescimento

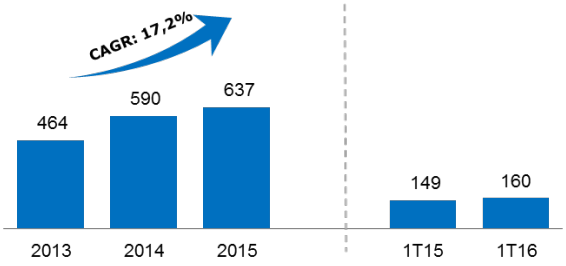
- Foco de curto prazo: Aquisições, expansões, outlets e redução de custos e de alavancagem
- Foco de médio prazo: Retomada dos greenfields



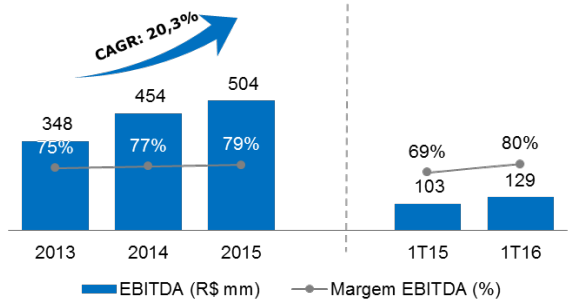
Nota: (1) Ajustado pela venda do Boulevard Rio
Fonte: Iguatemi

Destaques Financeiros

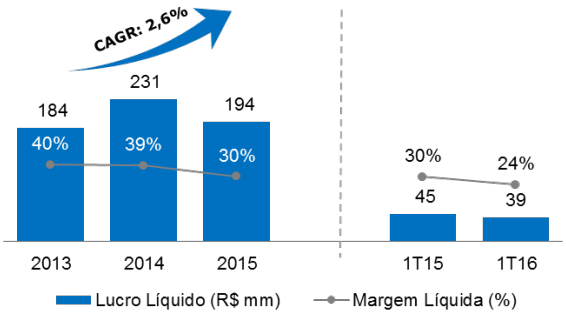
Receita Líquida (R$ MM)



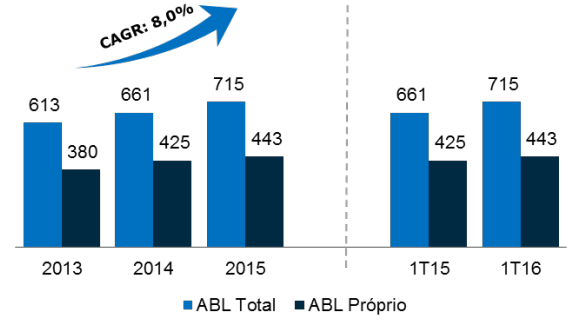
EBITDA (R$ MM) e Margem EBITDA



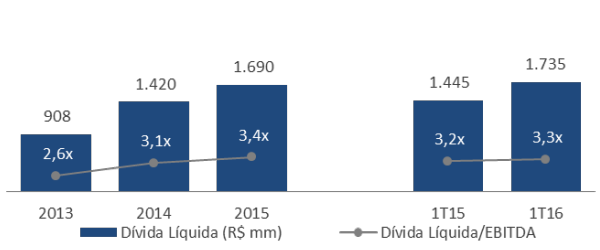
Lucro Líquido (R$ MM) e Margem Líquida

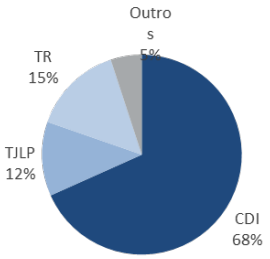


ABL (m²)

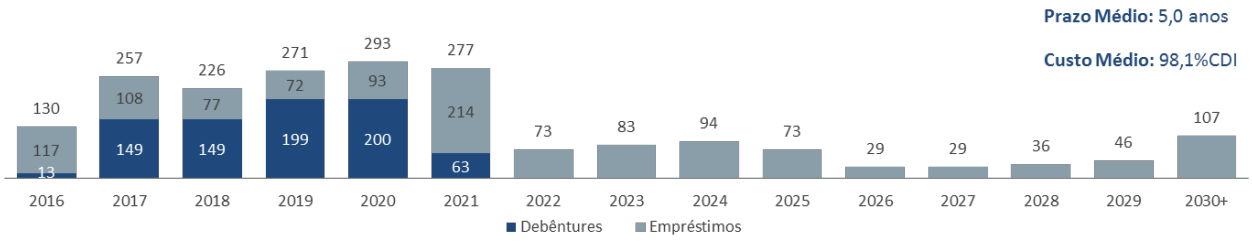


Composição do Portfolio da Dívida





Cronograma de Amortização *(R$ milhões)*



Fonte: Iguatemi

Portfolio Iguatemi

Shopping Center	Inauguração	Cidade	Participação Iguatemi	ABL Total (m²)	ABL Iguatemi (m²)	Receita[1] por m² (2015 - R$)
Iguatemi São Paulo	1966	São Paulo	58,13%	47.322	27.508	4.207
JK Iguatemi	2012	São Paulo	64,00%	34.957	22.372	2.734
Pátio Higienópolis	1999	São Paulo	11,20%	34.100	3.819	1.545
Market Place	1995	São Paulo	100,00%	26.940	26.940	1.942
Iguatemi Alphaville	2011	Barueri	78,00%	31.312	24.423	1.453
Iguatemi Campinas	1980	Campinas	70,00%	73.492	51.444	1.531
Galleria	1992	Campinas	100,00%	33.146	33.146	916
Iguatemi Esplanada[2]	1991	Sorocaba	55,37%	64.360	35.636	1.202
Iguatemi São Carlos	1997	São Carlos	50,00%	22.323	11.162	601
Iguatemi Ribeirão Preto	2013	Ribeirão Preto	88,00%	43.648	38.410	498
Iguatemi Rio Preto	2014	São José do Rio Preto	88,00%	43.649	38.411	540
Área proprietária[3]	-	Sorocaba	100,00%	3.678	3.678	-
Subtotal Sudeste				**458.927**	**316.949**	**17.169**
Iguatemi Porto Alegre	1983	Porto Alegre	36,00%	38.926	14.013	2.380
Praia de Belas	1991	Porto Alegre	37,80%	47.205	17.843	1.264
Iguatemi Florianópolis	2007	Florianópolis	30,00%	21.189	6.357	1.511
Iguatemi Caxias	1996	Caxias do Sul	8,40%	30.324	2.547	1.073
Subtotal Sul				**137.644**	**40.761**	**6.228**
Iguatemi Brasília	2010	Brasília	64,00%	32.302	20.673	1.529
Subtotal DF				**32.302**	**20.673**	**1.529**
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	2013	Novo Hamburgo	41,00%	20.115	8.247	551
Boulevard Iguatemi[4]		Campinas	77,00%	32.422	24.965	121
Subtotal Outlet e Power Center				**52.537**	**33.212**	**672**
Subtotal Shoppings				**681.410**	**411.595**	**25.598**
Market Place Tower I	1991	São Paulo	100,00%	15.685	15.685	
Market Place Tower II	1992	São Paulo	100,00%	13.395	13.395	
Iguatemi São Paulo Tower	2012	São Paulo	58,13%	4.469	2.598	
Subtotal Torres				**33.549**	**31.678**	
Total				**714.959**	**443.273**	

Nota: (1) Inclui aluguel mínimo, atrasos, alugueis temporários e estacionamento; (2) Iguatemi possui 37,99% do Esplanada Shopping e 65,71% da sua expansão; (3) Área de propriedade da Iguatemi no Esplanada, detida através de subsidiária; (4) Boulevard localizado anexo ao Shopping Iguatemi Campinas.

Fonte: Iguatemi

Shopping Center	Inauguração	Cidade	Participação Iguatemi	ABL Total (m²)	ABL Iguatemi (m²)	Receita[1] por m² (2015 - R$)
Iguatemi São Paulo	1966	São Paulo	58,13%	47.322	27.508	4.207
JK Iguatemi	2012	São Paulo	64,00%	34.957	22.372	2.734
Pátio Higienópolis	1999	São Paulo	11,20%	34.100	3.819	1.545
Market Place	1995	São Paulo	100,00%	26.940	26.940	1.942
Iguatemi Alphaville	2011	Barueri	78,00%	31.312	24.423	1.453
Iguatemi Campinas	1980	Campinas	70,00%	73.492	51.444	1.531
Galleria	1992	Campinas	100,00%	33.146	33.146	916
Iguatemi Esplanada[2]	1991	Sorocaba	55,37%	64.360	35.636	1.202
Iguatemi São Carlos	1997	São Carlos	50,00%	22.323	11.162	601
Iguatemi Ribeirão Preto	2013	Ribeirão Preto	88,00%	43.648	38.410	498
Iguatemi Rio Preto	2014	São José do Rio Preto	88,00%	43.649	38.411	540
Área proprietária[3]	-	Sorocaba	100,00%	3.678	3.678	-
Subtotal Sudeste				**458.927**	**316.949**	**17.169**
Iguatemi Porto Alegre	1983	Porto Alegre	36,00%	38.926	14.013	2.380
Praia de Belas	1991	Porto Alegre	37,80%	47.205	17.843	1.264
Iguatemi Florianópolis	2007	Florianópolis	30,00%	21.189	6.357	1.511
Iguatemi Caxias	1996	Caxias do Sul	8,40%	30.324	2.547	1.073
Subtotal Sul				**137.644**	**40.761**	**6.228**
Iguatemi Brasília	2010	Brasília	64,00%	32.302	20.673	1.529
Subtotal DF				**32.302**	**20.673**	**1.529**
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	2013	Novo Hamburgo	41,00%	20.115	8.247	551
Boulevard Iguatemi[4]		Campinas	77,00%	32.422	24.965	121
Subtotal Outlet e Power Center				**52.537**	**33.212**	**672**
Subtotal Shoppings				**681.410**	**411.595**	**25.598**
Market Place Tower I	1991	São Paulo	100,00%	15.685	15.685	
Market Place Tower II	1992	São Paulo	100,00%	13.395	13.395	
Iguatemi São Paulo Tower	2012	São Paulo	58,13%	4.469	2.598	
Subtotal Torres			**94,41%**	**33.549**	**31.678**	
Total			**64,55%**	**714.959**	**443.274**	

Nota: (1) Inclui aluguel mínimo, atrasos, alugueis temporários e estacionamento; (2) Iguatemi possui 37,99% do Esplanada Shopping e 65,71% da sua expansão; (3) Área de propriedade da Iguatemi no Esplanada, detida através de subsidiária; (4) Boulevard localizado anexo ao Shopping Iguatemi Campinas.

Fonte: Iguatemi

Experiência da Iguatemi em Operações de Securitização

Em 10 de julho de 2013, a Iguatemi emitiu uma cédula de crédito bancário (CCB) em favor do Banco Itaú BBA com o valor principal de R$ 150.000.000,00, taxa de IPCA + 4% a.a ("*swapado*" para 92,5% CDI), juros semestrais e amortização no 8º ano. Com propósito especifico de construção do Shopping Center Iguatemi Rio Preto.

Na mesma data, o Banco Itaú BBA emitiu uma cédula de crédito imobiliário (CCI), representando os créditos da CCB, na forma escritural, representativa da totalidade dos créditos imobiliários da CCB, nos termos do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural e Outras Avenças, custodiado pela Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários. Em virtude da cessão dos créditos imobiliários decorrentes da CCB e representados integralmente pela CCI à RB Capital Companhia de Securitização, a Iguatemi e a SJRP Iguatemi Empreendimentos Ltda. ("SJRP"), constituíram, em favor da RB Capital Companhia de Securitização, em garantia do pagamento, as seguintes garantias: a) alienação fiduciária de 80% da Fração Ideal do Shopping Center Iguatemi Rio Preto, percentual este de que a SJRP é proprietária, conforme Escritura de Permuta e Outras Avenças celebrada em 23 de janeiro de 2013, registrada junto ao Registro de Imóveis competente em 4 de fevereiro de 2013, através do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças celebrado entre a Iguatemi, a SJRP e a RB Capital na mesma data; b) cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes de 80% dos rendimentos líquidos provenientes da exploração do Shopping Center Iguatemi Rio Preto, a ser constituída pela SJRP através do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças a ser celebrado entre a Iguatemi, a SJRP, o Itaú Unibanco S.A., a securitizadora e a AEMP Administradora de Empreendimentos Ltda., (AEMP); c) cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes de 64% dos rendimentos líquidos provenientes da exploração do Shopping Center Iguatemi Brasília até que o Futuro Shopping Center Iguatemi Rio Preto comece a performar; d) cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de operação de derivativo contratada pela Devedora com o Itaú BBA em 27 de junho de 2013, através da Confirmação de Operação de Swap de Fluxo de Caixa n.º 109813060121200, contratado a taxa de 92,50% CDI.

O Banco Itaú BBA cedeu a RB Capital os créditos imobiliários decorrentes da CCB com o propósito de emissão de certificados de recebíveis imobiliários, os quais foram ofertados por meio de distribuição pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 414/04 e da Instrução CVM nº 476/09. A CCI representativa da totalidade dos referidos créditos imobiliários constituíram o lastro dos CRI da 85ª série da 1ª emissão de CRI da RB Capital.

Em 01 de setembro de 2015, GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Rodovia Dom Pedro I, S/N, KM 131,5, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.329.739/0001-53 se comprometeu a vender os imóveis matriculados sob nº 110.523 a 110.631 junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, Estado de São Paulo, sobre os quais foi erigido o empreendimento imobiliário consistente em centro de varejo na modalidade Shopping Center, denominado por "Shopping Galleria", para a NOVA GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Av. Selma Parada (Bailarina), nº 505, Jardim Madalena, Campinas/SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 17.643.326/0001-30, por meio da celebração do "Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Venda e Compra de Fração Ideal e Outras Avenças", que contou também com a fiança da Iguatemi. A Emissora adquiriu os créditos imobiliários oriundos dessa compra e venda e os vinculou a 108ª série da sua 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários, os quais foram objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM nº 400/03.

Em 28 de dezembro de 2015, IGUATEMI OUTLETS DO BRASIL LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vitta, nº 200, 9º andar, parte, CEP 01455-070, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.796.511/0001-76 se comprometeu a vender a fração ideal de 54% (cinquenta e quatro por cento) do imóvel localizado na Rodovia BR 101, s/n, km 165, Bairro Sul do Rio, Cidade de Tijucas, Estado de Santa Catarina, objeto da matrícula nº 36.724 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Tijucas, para a CSC 142 PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vitta, nº 200, 9º andar, parte, CEP 01455-070, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.681.778/0001-06, por meio da celebração do "Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Venda e Compra de Fração Ideal e Outras Avenças". A Emissora adquiriu os créditos imobiliários oriundos dessa compra e venda e os vinculou à 134ª série da sua 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários, os quais foram objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução nº 476/09.

12.3. DEVEDORA

A Devedora é uma sociedade de responsabilidade limitada, adquirida pela Iguatemi em 28 de novembro de 2014. O objeto social da Devedora é a compra e venda de imóveis próprios, incorporações imobiliárias, formação de loteamentos, locação de imóveis e participação no capital social de outras sociedades, como acionista ou quotista. Com a aquisição da Fração Ideal, a Devedora passará o explorar tal empreendimento comercialmente, de forma proporcional à sua participação no respectivo condomínio.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS NA OFERTA

- Relacionamento entre a Emissora, os Coordenadores, a Cedente e a Iguatemi
- Relacionamento entre a Emissora, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante
- Relacionamento entre a Emissora e os Auditores Independentes
- Relacionamento entre os Coordenadores e a Cedente
- Relacionamento entre os Coordenadores e a Iguatemi
- Relacionamento entre a Cedente, a Iguatemi, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante
- Relacionamento entre a Emissora, a Iguatemi e Partes Relacionadas
- Potenciais Conflitos de Interesses entre as Partes

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

13. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS NA OFERTA

13.1. Relacionamento entre a Emissora e os Coordenadores

- Entre a Emissora e o Coordenador Líder: Além do relacionamento referente à presente emissão, o conglomerado do Banco Bradesco S.A. manteve e mantém relacionamento comercial com a Emissora e suas controladas, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, e a Emissora poderá, no futuro, contratar o Bradesco BBI ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-la, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades. Em setembro de 2011, o conglomerado do Banco Bradesco S.A. possuía com empresas do grupo econômico da Emissora, o relacionamento decorrente de prestação de serviços bancários como conta corrente e aplicações financeiras. Até setembro de 2011, o conglomerado do Banco Bradesco S.A. não possuía com a Emissora e suas controladas qualquer relacionamento decorrente de empréstimos ou fianças. Com relação às operações de mercado de capitais, em abril de 2011, o Bradesco BBI atuou como coordenador líder de emissão de debêntures no montante de R$ 44.000.000,00. Em fevereiro de 2011, o Bradesco BBI atuou como coordenador líder da Distribuição Pública da 67ª, 68ª e 69ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Securitizadora S.A., no montante de R$ 221.000.000,00. Em fevereiro de 2010, o Bradesco BBI atuou com coordenador líder do RB Capital Renda I Fundo de Investimento Imobiliário – FII, no montante de R$ 132.000.000,00. Em setembro de 2015, o Bradesco BBI atuou como coordenador da 108ª série da 1ª emissão de CRI RB Capital Companhia de Securitização, no montante de R$ 210.000.000,00, sendo o Banco Bradesco S.A. atualmente o formador de mercado desta emissão. Além disso o conglomerado do Banco Bradesco S.A. possui as seguintes emissões do grupo econômico da Emissora:

RB Capital Holding S.A.:

Tipo de operação: Debêntures

- Saldo Devedor 08/05/2015: R$ 89.835.605,00
- Data de Vencimento: 25/06/2018

Emissora:

Tipo de Operação: CRI

Sacado	Série	Data Aq.	Valor Aquisição	Vencimento	Index CRI	Taxa	Saldo Contábil
Petrobrás	20ª	31/07/2008	200.000.000,00	25/07/2023	TR	10,20%	224.264.290,97
Petrobrás	26ª	01/07/2009	100.000.000,00	25/06/2019	TR	11,00%	100.397.694,94
Brasal	54ª	22/10/2010	37.304.746,04	07/10/2020	TR	10,20%	28.601.404,48
Natura	67ª	25/02/2011	74.390.404,14	01/10/2027	IPCA	7,38%	84.229.790,43
Natura	69ª	25/02/2011	148.890.203,36	01/02/2027	IPCA	7,38%	186.241.527,69
Hermes	71ª	28/04/2011	143.037.031,56	09/04/2027	IPCA	9,44%	183.747.878,25
Comil	82ª	20/12/2012	63.008.406,30	17/10/2028	IPCA	6,90%	76.252.841,85
Hermes	103ª	17/08/2015	66.063.385,00	11/06/2027	IPCA	9,44%	68.369.703,36
Lasa/Americanas	105ª	17/08/2015	117.165.196,19	11/06/2027	IPCA	8,50%	119.594.263,32

- Entre a Emissora e o BTG Pactual: 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, o BTG Pactual e o conglomerado econômico do qual faz parte não mantém relacionamento com a Emissora ou outras sociedades de seu grupo econômico.

- Entre a Emissora e a XP Investimentos: Além da presente Emissão, o Coordenador já atuou como coordenador em emissões de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliário emitidos pela Emissora. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador e a Emissora.

13.2. Relacionamento entre a Emissora e a Cedente

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, a Emissora não mantém relacionamento com a Cedente. Ainda, não há qualquer vínculo societário entre a Emissora e a Cedente. Não há relações societárias ou ligações contratuais relevantes entre os administradores e acionistas controladores da Emissora e a Cedente. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

13.3. Relacionamento entre a Emissora e a Iguatemi

Além dos serviços relacionados com a Oferta, a Emissora emitiu a 85ª Série da sua 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários com lastro em créditos imobiliários devidos pela Iguatemi. Não há qualquer vínculo societário entre a Emissora e a Iguatemi. Não há relações societárias ou ligações contratuais relevantes entre os administradores e acionistas controladores da Emissora e a Iguatemi. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

13.4. Relacionamento entre a Emissora, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante

Além dos serviços relacionados com a Oferta, a Emissora mantém com o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante da CCI outros relacionamentos comerciais, sendo que o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante da CCI participam, respectivamente, como agente fiduciário e instituição custodiante de outras séries de CRI da Emissora. Não há qualquer vínculo societário entre a Emissora e o Agente Fiduciário ou entre a Emissora e a Instituição Custodiante da CCI. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

13.5. Relacionamento entre a Emissora e os Auditores Independentes

Além dos serviços relacionados com a Oferta, a Emissora não mantém atualmente nenhum relacionamento com nenhum dos Auditores Independentes. Não há qualquer vínculo societário entre a Emissora e os Auditores Independentes. Não há relações societárias ou ligações contratuais relevantes entre os administradores e acionistas controladores da Emissora e os Auditores Independentes. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

13.6. Relacionamento entre o BTG Pactual, a Iguatemi, a Devedora e a Cedente

Além (a) do relacionamento decorrente da Oferta, (b) da relação em razão da Iguatemi ter conta aberta no BTG Pactual, (c) em razão de que BTG Pactual WM Gestão de Recursos Ltda., coligada do Coordenador, presta serviços de gestão para fundo de investimento exclusivamente detido pela Iguatemi, e (d) de Depósitos a Prazo com Garantia Especial – DPGE de emissão do BTG Pactual detidos pela Iguatemi, o BTG Pactual e o conglomerado econômico do qual faz parte não mantém relacionamento com a Iguatemi ou outras sociedades de seu grupo econômico.

13.7. Relacionamento entre o Coordenador Líder, a Iguatemi, a Devedora e a Cedente

- Operação de Capital de Giro de Longo Prazo mediante emissão de uma cédula de crédito bancário, no valor atualizado de R$ 128.260.920,19 (base: 09/03/2016), emitida em 28/01/2008 e aditada em 28/10/2013, com vencimento final em 28/10/2020, com a Jereissati Participações S.A.;
- Carta de Fiança Bancária nº 2.025.938, emitida em 04/09/2007 por prazo indeterminado, por Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A., no valor atualizado de R$ 478.252,68 (base: 08/03/2016) –, com a finalidade de garantir Processo Judicial nº 152.01.1998.010925-0/000000-000 – Comarca de Cotia;
- Carta de Fiança Bancária nº 2.037.741, emitida em 27/03/2009 por prazo indeterminado, por Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. no valor atualizado de R$ 5.803.819,61 (base: 08/03/2016), com a finalidade de garantir a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional de São Paulo, em Processo Administrativo nº 13808.002336/00-82, decorrente da CDA nº 80.7.07.004011-50;
- Carta de Fiança Bancária nº 2.025.665, emitida em 22/08/2007 por prazo indeterminado, por La Fonte Telecom S.A. no valor atualizado de R$ 2.229.185,97 (base: 08/03/2016), com a finalidade de garantir o Setor das Execuções Fiscais da Fazenda Pública do Município de São Paulo, em processo de execução fiscal nº 580.096-1/02 (ITBI);
- Aplicação Financeira da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. por meio de Fundo Exclusivo administrado pela Bradesco Asset Management – FI RENDA FIXA CREDITO PRIVADO RHODES, cujo Patrimônio atualizado é de R$ 68.500.000,00 (base: 08/03/2016);

13.8. Relacionamento entre a XP Investimentos, a Iguatemi, a Devedora e a Cedente

Além da prestação de serviço relacionada à Emissão, o Coordenador tem relações comerciais comuns de mercado com a Iguatemi, com a Devedora e a Cedente. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador, a Iguatemi, a Devedora e a Cedente.

13.9. Relacionamento entre a Cedente, a Iguatemi, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante

Além (a) do relacionamento decorrente da Oferta, e (b) da relação em razão da Instituição Custodiante ser o agente fiduciário da 3ª e da 4º emissão de Debêntures da Iguatemi, e (c) do relacionamento decorrente da atuação da Instituição Custodiante como agente fiduciário da 85ª, 108ª e 134ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora com lastro em créditos imobiliários devidos pela Iguatemi. Não há qualquer vínculo societário entre a Emissora e o Agente Fiduciário ou entre a Emissora e a Instituição Custodiante da CCI. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

13.10. Potenciais Conflitos de Interesses entre as Partes

Além das operações entre as partes responsáveis pela estruturação, coordenação e distribuição da presente Oferta, descritas na Seção "Relacionamento entre as Partes Envolvidas na Operação", e pelo fato da Cedente, da Devedora e da Iguatemi pertencerem ao mesmo grupo econômico, não há outras potenciais situações que podem ensejar conflito de interesses.

ANEXO 1
Estatuto Social da Emissora

(Esta página foi intencionalmente deixa 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 Michaluá; 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 Michaluá - Presidente; Marcelo Meth - Secretário. Acionistas: RB Capital Holding S.A. (por seu Diretor Marcelo Michaluá 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

JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO
02 JUL 2015
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, CIÊNCIA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO
JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO 285.665/15-7
FLAVIA REGINA CRITTI
SECRETÁRIA GERAL
JUCESP

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, novecentas 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 ¾ (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.

JUCESP
02 07 15

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

JUCESP
02 07 15

Companhia, devendo tratar como sigilosas todas as informações a que tenham acesso e que digam respeito à Companhia, seus negócios, funcionários, administradores, acionistas ou contratados e prestadores de serviços, obrigando-se a usar tais informações no exclusivo e melhor interesse da Companhia. Os administradores, ao tomarem posse de seus cargos, deverão assinar Termo de Confidencialidade, assim como zelar para que a violação à obrigação de sigilo não ocorra por meio de subordinados ou terceiros.

Artigo 16 – A Assembleia Geral estabelecerá a remuneração anual global dos administradores, nesta incluídos os benefícios de qualquer natureza e as verbas de representação, tendo em conta suas responsabilidades, o tempo dedicado às suas funções, sua competência e reputação profissional e o valor dos seus serviços no mercado, cabendo ao Conselho de Administração a distribuição da remuneração fixada.

Seção I
Conselho de Administração

Artigo 17 – O Conselho de Administração será composto por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 6 (seis) membros, cujo prazo de gestão será unificado e terá a duração de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

Artigo 18 - Caberá à Assembleia Geral eleger os membros do Conselho de Administração da Companhia e indicar, dentre eles, o seu Presidente e Vice-Presidente.

Artigo 19 - O Conselho de Administração reunir-se-á sempre que convocado pelo seu Presidente, pelo Vice-Presidente ou pela maioria de seus membros. A convocação deverá ser enviada a todos os membros do Conselho por carta, telegrama ou fac-símile, com, no mínimo 3 (três) dias úteis de antecedência.

Parágrafo Primeiro - As reuniões do Conselho de Administração somente serão consideradas validamente instaladas se contarem com a presença de, no mínimo, a maioria de seus membros.

Parágrafo Segundo - É facultado a qualquer dos membros do Conselho de Administração fazer-se representar por outro conselheiro nas reuniões às quais não puder comparecer, desde que a outorga de poderes de representação seja efetuada mediante instrumento firmado por escrito, com as instruções de voto, que deverá ser entregue ao Presidente do Conselho de Administração, observado o disposto no Artigo 20, abaixo.

Parágrafo Terceiro – Os membros do Conselho de Administração poderão participar das reuniões por intermédio de conferência telefônica, videoconferência ou por qualquer outro meio de comunicação eletrônico, sendo considerados presentes à reunião e devendo confirmar seu voto através de declaração por escrito encaminhada ao Presidente do Conselho de Administração por carta, fac-símile ou meio eletrônico logo após o término da reunião. Uma vez recebida a declaração, o Presidente do Conselho de Administração ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome do conselheiro, observado o disposto no Artigo 20, abaixo.

Artigo 20 – O Presidente do Conselho de Administração será substituído nas suas ausências e impedimentos temporários pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração, ou, na falta deste, por outro conselheiro indicado pelo Presidente do Conselho de Administração e, não havendo indicação, por escolha dos demais membros do Conselho de Administração. Em suas ausências ou impedimentos temporários, cada um dos

JUCESP
02 07 15

demais membros do Conselho de Administração indicará, dentre seus pares, aquele que o substituirá. O substituto acumulará o cargo e as funções do substituído.

Parágrafo Primeiro – Em caso de vacância de qualquer cargo de conselheiro, que não o Presidente do Conselho de Administração, o substituto será nomeado pelos conselheiros remanescentes e servirá até a primeira Assembleia Geral, na qual deverá ser eleito o novo conselheiro pelo período remanescente do prazo de gestão do conselheiro substituído.

Parágrafo Segundo – No caso de vaga do cargo de Presidente do Conselho de Administração, assumirá o Vice-Presidente do Conselho de Administração, que permanecerá no cargo até que o Conselho de Administração escolha o seu titular, cumprindo, o substituto, gestão pelo prazo restante.

Artigo 21 – O Conselho de Administração poderá determinar a criação de comitês de assessoramento destinados a auxiliar os respectivos membros do Conselho de Administração, bem como definir a respectiva composição e atribuições específicas.

Artigo 22 – As matérias submetidas ao Conselho de Administração da Companhia serão aprovadas por maioria dos seus membros, exceto pelas matérias previstas no Artigo 23, itens (ii), (vii), (viii), (ix), (x), (xi) e (xii), abaixo, as quais dependerão da unanimidade dos membros do Conselho de Administração. Não haverá voto de qualidade.

Artigo 23 – Compete ao Conselho de Administração deliberar acerca das seguintes matérias relativamente à Companhia, sem prejuízo de outras definidas por lei:

(i) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;

(ii) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições, observado o que a respeito dispuser o presente Estatuto Social;

(iii) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos;

(iv) convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente, ou no caso do artigo 132 da Lei das S.A.;

(v) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da diretoria;

(vi) deliberar sobre a emissão de ações ou de bônus de subscrição, nos termos do Artigo 6º e respectivos Parágrafos deste Estatuto Social;

(vii) escolher e destituir os auditores independentes;

(viii) deliberar sobre a alienação de bens do ativo permanente;

JUCESP
02 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.

JUCESP
02 07 15

Parágrafo Segundo - No caso de ausência ou impedimento temporário de qualquer outro Diretor, as funções a ele atribuídas serão desempenhadas temporária e cumulativamente pelo Diretor designado pelo Diretor-Presidente.

Artigo 27 - Os Diretores desempenharão suas funções de acordo com o objeto social da Companhia e de modo a assegurar a condução normal de seus negócios e operações com estrita observância das disposições deste Estatuto Social e das resoluções das Assembleias Gerais de acionistas e do Conselho de Administração.

Artigo 28 – Competem à Diretoria as atribuições que a lei, o Estatuto Social e o Conselho de Administração lhe conferirem para a prática dos atos necessários ao funcionamento regular da Companhia, podendo o Conselho de Administração estabelecer atribuições específicas para os cargos de Diretoria.

Artigo 29 - Nos atos e operações que importem responsabilidade ou obrigação para a Companhia ou que exonere terceiros de obrigações para com a Companhia, incluindo o uso do nome empresarial, a Companhia deverá ser representada por: (a) quaisquer 2 (dois) Diretores, em conjunto, ou (b) quaisquer 2 (dois) Procuradores, em conjunto, ou (c) qualquer Diretor em conjunto com 1 (um) Procurador, observados os parágrafos abaixo.

Parágrafo Primeiro – A prática de todo e qualquer ato e a assinatura de todo e qualquer documento pela Companhia, observada eventual autorização necessária conforme o Artigo 23 acima, ser realizada nos seguintes termos:

(i) atos que resultem em, ou exonerem terceiros de, obrigações para a Companhia cujo valor esteja acima de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) deverão ser aprovados em reunião do Conselho de Administração, por unanimidade;

(ii) atos que resultem em, ou exonerem terceiros de, obrigações para a Companhia acima de R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e até o limite de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), inclusive, incumbirão e serão obrigatoriamente praticados por quaisquer 2 (dois) Diretores, em conjunto; e

(iii) atos que resultem em, ou exonerem terceiros de, obrigações para a Companhia até o limite de R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), inclusive, incumbirão e serão obrigatoriamente praticados por: **(a)** quaisquer 2 (dois) Diretores, em conjunto; ou **(b)** um Diretor em conjunto com um Procurador, observados os limites da respectiva procuração; ou **(c)** dois Procuradores observados os limites da respectiva procuração.

Parágrafo Segundo – Independentemente dos limites de representação acima estipulados, a representação da Companhia (i) perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM, o Banco Central do Brasil – BACEN, a Secretaria da Receita Federal, a Caixa Econômica Federal, o Instituto Nacional de Seguridade Social – INSS, a Bolsa de Valores, a Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos – CETIP, ou quaisquer outros órgãos públicos em geral, federais, estaduais ou municipais, ou demais instituições públicas ou privadas, bem como (ii) para fins de liberação de garantias outorgadas em favor da Companhia e que recaiam sobre imóveis residenciais (tais como hipoteca ou alienação fiduciária) de valor de no máximo R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais),

JUCESP
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 OF 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.

JUCESP
02 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.

JUCESP
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

02.

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO - JUCESP

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

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.

COLÉGIO NOTARIAL DO BRASIL
OFICIAL DO REGISTRO
Rua Cons. Crispiniano, 1
AUTENTICAÇÃO
AP 830607
24 JUN 2015

MARCELO MICHALUÁ
RG: 16.323.178
RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

ROBERTO DA SILVA SARDINHA
Escrevente Autorizado

1º REGISTRO CIVIL SANTA CECILIA
XEROX EXTRAÍDA NESTA SERVENTIA
EM BRANCO

ANEXO 2

Ata de Reunião do Conselho de Administração da Emissora que Aprova a Emissão

(Esta página foi intencionalmente deixa em branco)

JUCESP 16 03 16

JUCESP PROTOCOLO
0.228.354/16-0

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 02 DE MARÇO DE 2016

Hora, Data, Local: Às 10h do dia 02 de março 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 Barbará; 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 pelo **ORK Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA. (CNPJ/MF o nº 17.163.430/0001-27)**. **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 **ORK Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA.**, no valor de total de até R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), com a consequente emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 135ª 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 Barbará – Presidente, Adalbero de Araújo Cavalcanti – Secretário. Conselheiros: Marcelo Pinto Duarte Barbará, Adalbero de Araújo Cavalcanti e Glauber da Cunha Santos.

Confere com o original lavrado em livro próprio.

São Paulo, 02 de março de 2016.

Adalbero de Araújo Cavalcanti
Secretário

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, CIÊNCIA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO
JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO 120.146/16-2
FLÁVIA R. BRITTO BOCCATO
SECRETÁRIA GERAL

JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO
16 MAR 2016
JUCESP
RB CAPITAL
JURÍDICO

(Esta página foi intencionalmente deixa em branco)

ANEXO 3
Declarações da Emissora

(Esta página foi intencionalmente deixa em branco)

DECLARAÇÃO DA COMPANHIA SECURITIZADORA

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia 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 o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), para fins de atender o que preveem os itens 4 e 15 do Anexo III da Instrução CVM n.º 414, na qualidade de Emissora da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 135ª Série da 1ª Emissão ("Emissão") da Emissora, declara, para todos os fins e efeitos que (i) verificou, em conjunto com o **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, com o **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, na qualidade de agente fiduciário e com os assessores legais contratados para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação que contemplou a Emissão e a Oferta, (ii) agiu com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no prospecto da Oferta e no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 135ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia de Securitização ("Termo de Securitização"), e (iii) instituiu, em observância à faculdade prevista no artigo 9º da Lei n.º 9.514/97, o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, sobre as Garantias, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários.

São Paulo, 22 de junho de 2016

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: Felipe Brito da Silva
Cargo: RG: 32[illegible] (SSP/SP)
CPF: 344.959.858-60

Nome: Marcos Silva Rodrigues
Cargo: RG: 30.952.878-1
CPF: 342.601.978-78

São Paulo, 13 de maio de 2016.

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM
Rua Sete de Setembro, nº 111 - 3º andar
Rio de Janeiro - RJ

Ref.: **DECLARAÇÃO COMPANHIA ABERTA - Pedido de Registro da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 135ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização**

Prezados Senhores,

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri nº 255, 5º andar (parte), 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 Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 135ª Série da 1ª Emissão da Emissora, cujo pedido de registro foi submetido à análise da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), serve-se do presente para apresentar a declaração de que trata o item 11 do Anexo II da Instrução CVM n.º400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e declara que seu registro de companhia aberta perante a CVM encontra-se atualizado.

Sendo o que cumpria para o momento, renova os votos de estima e consideração e subscreve-se.

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: Felipe Brito da Silva
Cargo: RG: 32[illegible] (SSP/SP)
CPF: 344.909.858-60

Nome: Marcos Silva Rodrigues
Cargo: RG: 30.952.878-1
CPF: 342.601.978-78

PMKA 309164v_1 6/47

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM
Rua Sete de Setembro, nº 111 - 3º andar
Rio de Janeiro - RJ

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia 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 o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), no âmbito da distribuição pública da 135ª série de sua 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI" e "Oferta", respectivamente), a ser realizada pela Emissora sob a coordenação do **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.450, 8º andar, Bela Vista, CEP 01310-917, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.271.464/0073-93 ("Coordenador Líder"), do **BANCO BTG PACTUAL S.A.,** instituição financeira, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 6º andar, Torre Corcovado, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.306.284/0001-45 ("BTG Pactual") e da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3600/3624, 10º andar, conjuntos 101 e 102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78 ("XP Investimentos" e com conjunto com o Coordenador Líder e o BTG Pactual "Coordenadores") **DECLARA**, nos termos do parágrafo 1º 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) o prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar") contém e o prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo") conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, a respeito do CRI a ser ofertado, da Emissora e suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades 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;

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

c) verificou e atesta a legalidade e a ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção, qualidade e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização e aquelas fornecidas ao mercado por ocasião do registro durante a distribuição, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400; e

d) a Emissora é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 22 de junho de 2016

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: Felipe Brito da Silva
Cargo: RG: 32028953 (SSP/SP)
CPF: 344.909.858-60

Nome: Marcos Silva Rodrigues
Cargo: RG: 30.952.878-1
CPF: 342.601.978-78

ANEXO 4

Declaração dos Coordenadores Líderes nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03

(Esta página foi intencionalmente deixa 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**
Gerência de Registro 1 - GER - 1

BANCO BRADESCO BBI S.A., instituição financeira, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.450, 8º andar, Bela Vista, CEP 01310-917, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.271.464/0073-93 ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição financeira intermediária líder da distribuição pública da 135ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO** ("CRI", "Oferta" e "Emissora", respectivamente) **DECLARA**, nos termos do parágrafo 1º 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"), vem pela presente dispor o quanto segue:

Considerando que:

(i) o Coordenador Líder constituiu assessor legal para auxiliá-lo na implementação da Oferta;

(ii) foram disponibilizados pela Emissora e por seu assessor legal exclusivo os documentos que a Emissora considerou relevantes para a Oferta;

(iii) além dos documentos a que se refere o item (ii) acima, foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos à Emissora; e

(iv) a Emissora confirmou ter disponibilizado, com veracidade, consistência, qualidade e suficiência, todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre os negócios da Emissora, para análise do Coordenador Líder e de seu assessor legal, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta.

O Coordenador Líder **declara**, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 e do Anexo III da Instrução CVM 414, que:

a) o prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar") contém e o prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo") conterá, as informações relevantes necessárias ao

JURÍDICO Rafael Prudente BBI

conhecimento pelos investidores da Oferta, a respeito do CRI a ser ofertado, da Emissora e suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes;

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

c) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que: (i) as informações prestadas pela Emissora são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da companhia aberta que venham a integrar o Prospecto Preliminar ou Prospecto Definitivo, são e serão suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

d) verificou e atesta a legalidade e a ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção, qualidade e suficiência das informações constantes do Prospecto Preliminar, do Prospecto Definitivo e do Termo de Securitização da 135ª série da 1ª emissão da RB Capital Companhia de Securitização.

São Paulo, 22 de junho de 2016

BANCO BRADESCO BBI S.A.

Nome: Osvaldo Tadeu Fernandes
Cargo: Diretor

Nome:
Cargo:

JURÍDICO
Rafael Prudente
BBI

ANEXO 5

Declaração do Agente Fiduciário nos termos do item 15 do Anexo III da ICVM nº 414/04

(Esta página foi intencionalmente deixa em branco)

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM 414

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 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 ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 135ª Série da 1ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), da RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia 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 o nº 02.773.542/0001-22 ("Emissora"), distribuídos publicamente pelo **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.450, 8º andar, Bela Vista, CEP 01310-917, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.271.464/0073-93 ("Coordenador Líder"), pelo **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 6º andar, Torre Corcovado, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.306.284/0001-45 ("BTG Pactual") e pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3600/3624, 10º andar, conjuntos 101 e 102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78 ("XP Investimentos"), DECLARA, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, para todos os fins e efeitos, que verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação que contemplou a Emissão e a Oferta, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Prospecto Preliminar da Oferta dos CRI e no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 135 Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia de Securitização.

São Paulo, 22 de junho de 2016.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Agente Fiduciário

Gabriela F. Pacheco
Procuradora
RG: 45.008.309-3

(Esta página foi intencionalmente deixa em branco)

ANEXO 6
Escritura de Emissão da CCI

(Esta página foi intencionalmente deixa em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA SOB A FORMA ESCRITURAL

Pelo presente instrumento particular, firmado nos termos do art. 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 ("Lei nº 9.514/97"), com a redação que lhe foi dada pelo art. 53 da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004 ("Lei nº 11.076/04"), e do art. 18, §4º da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 ("Lei nº 10.931/04"), as partes:

SCIALPHA PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Alameda Rio Negro, nº 111, parte, Alphaville, CEP 06454-000, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 09.015.646/0001-17, neste ato devidamente representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais abaixo subscritos ("Emissora"); e

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, 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 ("Instituição Custodiante").

(Sendo a Emissora e a Instituição Custodiante, quando mencionadas em conjunto, simplesmente designadas como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte").

RESOLVEM as Partes formalizar, neste ato, o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins desta Escritura de Emissão, as expressões abaixo, no singular ou no plural, quando iniciadas por letras maiúsculas, terão os significados que lhes são atribuídos a seguir, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento:

"Características da CCI":	Características da CCI mencionadas na Cláusula 3 e no Anexo I à

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A
Flávia Dini
Gerente Jurídica

	presente Escritura de Emissão;
"CCI":	A cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, representativa dos Créditos Imobiliários;
"CETIP":	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, nº 230, 11º andar, CEP 20031-170;
"Compromisso de Venda e Compra":	*"Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Venda e Compra da Fração Ideal e Outras Avenças"*, celebrado em 01 de junho de 2016, entre a Emissora na qualidade de promitente vendedora e a Devedora, na qualidade de promissária compradora, com a interveniência da Iguatemi, por meio do qual a Emissora se comprometeu a vender, e a Devedora se comprometeu a comprar, a Fração Ideal, mediante o pagamento do Preço de Aquisição;
"Contrato de Cessão":	*"Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários de Outras Avenças"*, celebrado entre a Emissora, a Securitizadora, a Fiadora e a Devedora (na qualidade de interveniente), pelo qual será pactuada a cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI;
"Créditos Imobiliários":	Totalidade dos créditos imobiliários relativos ao Preço de Aquisição, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros, multas, atualização monetária, penalidades, indenizações, direitos de regresso, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes nos termos e condições do Compromisso de Venda e Compra;
"Data de Emissão":	22 de junho de 2016;
"Devedora":	**ORK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade

	empresária limitada com sede na Alameda Rio Negro, nº 111, parte, Alphaville, CEP 06454-000, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.163.430/0001-27;
"Dia Útil"	Segunda a sexta-feira, exceto feriados declarados nacionais. Para efeitos de prorrogação de prazo, serão prorrogados para o Dia útil subsequente quando os pagamentos coincidirem com sábado, domingo, feriado declarado nacional, ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro na sede da Emissora e/ou da Cedente, ressalvados os casos em que o pagamento deva ser realizado através da CETIP, onde somente serão prorrogados se coincidirem com sábado, domingo ou feriado declarado nacional;
"Emissora":	**SCIALPHA PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Alameda Rio Negro, nº 111, parte, Alphaville, CEP 06454-000, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.015.646/0001-17;
"Escritura de Emissão":	O presente "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*" celebrado, entre a Emissora e a Instituição Custodiante;
"Fração Ideal":	78% (setenta e oito por cento) da fração ideal do domínio útil dos imóveis matriculados sob os nºs 161.221 e 161.222 junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, Estado de São Paulo;
"IGP-M/FGV":	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
"Iguatemi" ou "Fiadora":	**IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade por ações de capital aberto, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, 9º andar - parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 51.218.147/0001-

	93;
"Imóveis":	Imóveis matriculados sob nºs 161.221 e 161.222 junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, dos quais a Emissora é legítima titular da Fração Ideal;
"Instituição Custodiante":	**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, qualificada no preâmbulo;
"Preço de Aquisição":	R$ 275.000.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões de reais), dividido em 34 (trinta e quatro) parcelas, sendo que as primeiras 10 (dez) parcelas serão referentes somente ao pagamento de juros e correção monetária, e devidamente atualizado e remunerado, conforme previsto no Compromisso de Venda e Compra, a ser pago pela Devedora em favor da Emissora, pela aquisição da Fração Ideal;
"Securitizadora"	**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri nº 255, 5º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22;
"Shopping Iguatemi Alphaville"	O empreendimento imobiliário consistente em centro de varejo na modalidade *Shopping Center* desenvolvido pela Emissora nos Imóveis, que já possui habite-se; e
"Sistema de Negociação"	Possui o significado previsto no item 3.6 da presente Escritura de Emissão.
"Titular da CCI"	O detentor da CCI da presente emissão.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO

2.1. Objeto: Pela presente Escritura de Emissão, a Emissora emite a CCI, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo e no Anexo I deste instrumento, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, oriundos do Compromisso de Venda e Compra, os quais são de titularidade da Emissora.

CLÁUSULA TERCEIRA - DAS CARACTERÍSTICAS DA CCI

3.1. Valor: O valor total da CCI na Data de Emissão é de R$ 275.000.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões de reais), que corresponde à totalidade dos Créditos Imobiliários.

3.2. Quantidade: Será emitida 1 (uma) CCI, para representar os Créditos Imobiliários.

3.3. Série e Número: A CCI terá a série e número indicados no Anexo I à presente Escritura de Emissão.

3.4. Forma: A CCI será integral e emitida sob a forma escritural e emitida sem garantia real imobiliária.

3.5. Prazos e Datas de Vencimento: O prazo e a data de vencimento da CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, está especificado no Anexo I desta Escritura de Emissão.

3.6. Sistema de Negociação: A CCI será registrada para negociação na CETIP.

3.6.1. Toda e qualquer transferência da CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do Sistema de Negociação, observada que a transferência para a Securitizadora será efetuada quando do registro da CCI na CETIP, cabendo à Instituição Custodiante depositar a CCI diretamente em nome da Securitizadora.

3.6.2. Sempre que houver troca de titularidade da CCI, o Titular da CCI anterior deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da CCI.

3.7. Custódia: A Instituição Custodiante será responsável pela custódia de uma via original desta Escritura de Emissão.

3.7.1. Sem prejuízo das demais disposições constantes desta Escritura de Emissão, a Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI no Sistema de Negociação considerando as informações encaminhadas pela Emissora, em planilha

no formato *excel*, no *layout* informado pela Instituição Custodiante contendo todas as informações necessárias ao lançamento no Sistema de Negociação, bem como por: (i) guarda (custódia física) da presente Escritura de Emissão; (ii) assegurar à Emissora o acesso às informações sobre o registro da CCI; (iii) responsabilizar-se, na data do registro da CCI, pela adequação e formalização do registro da CCI; e (iv) prestar os serviços de registro da CCI e custódia da Escritura de Emissão, que inclui o acompanhamento de suas condições e retirada.

3.7.2. A Emissora é responsável pela custódia física dos documentos relacionados aos Créditos Imobiliários vinculados à CCI.

3.7.3. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao Titular da CCI, assumindo apenas a obrigação de meio de acompanhar, mediante recebimento da declaração de titularidade emitida pela CETIP e enviada pela Emissora à Instituição Custodiante, a titularidade da CCI ora emitida. Nenhuma imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela CETIP gerará qualquer ônus, créditos ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

3.8. Local de Pagamento: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, deverão ser pagos pela Devedora no local, forma e periodicidade estabelecidos no Compromisso de Venda e Compra.

3.9. Encargos Moratórios: Os encargos moratórios são aqueles discriminados no Compromisso de Venda e Compra, conforme descrito no Anexo I.

3.10. Atualização Monetária: A atualização monetária dos Créditos Imobiliários e, por consequência, da CCI, será calculada e cobrada de acordo com os índices, prazos e critérios convencionados no Compromisso de Venda e Compra, conforme descrito no Anexo I.

3.11. Garantias: A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, é emitida **sem** garantia real imobiliária, nos termos do § 3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/2004.

3.12. Vencimento Final: A CCI terá o vencimento final indicado no Anexo I.

3.13. Fração Ideal dos Imóveis vinculada aos Créditos Imobiliários: A Fração Ideal dos Imóveis vinculada aos Créditos Imobiliários é a Fração Ideal definida no Anexo I.

3.14. Emissão de CRI: A totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI objeto desta Escritura de Emissão será cedida à Securitizadora, e será destinada à viabilização da emissão dos CRI.

3.15. Demais Características: As demais características da CCI encontram-se descritas no Anexo I deste instrumento.

CLÁUSULA QUARTA - TRANSFERÊNCIA DA CCI E OUTRAS OBRIGAÇÕES

4.1. Negociação da CCI: A Emissora desde já está autorizada a negociar a CCI de sua titularidade, cedendo e transferindo a terceiros os Créditos Imobiliários por ela representados, observados os termos do Contrato de Cessão.

4.1.1. A negociação da CCI independe da autorização da Devedora e da Instituição Custodiante e será feita por meio da CETIP.

4.1.2.A cessão da CCI representativa dos Créditos Imobiliários abrangerá a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custos, honorários e demais encargos contratuais e legais assegurados ao emissor, ficando o Titular da CCI, assim, sub-rogado em todos os direitos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI.

4.2. Entrega dos Documentos Comprobatórios: Não obstante as responsabilidades assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão, a Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei nº 10.931/2004 e pelos regulamentos da CETIP, poderá solicitar a entrega da documentação sob a guarda da Emissora, que desde já se obrigam a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação mencionada.

CLÁUSULA QUINTA - DESPESAS E TRIBUTOS

5.1. Despesas relacionadas à Emissão da CCI: São de responsabilidade da Emissora todas as despesas relativas ao registro e a custódia desta Escritura de Emissão.

5.2. Tributos: Os tributos incidentes, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou que venham a incidir sobre a CCI e/ou sobre os Créditos Imobiliários, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com base em norma legal ou regulamentar, serão arcados pela parte que, de acordo com a legislação vigente à época, seja contribuinte ou responsável por tais tributos.

5.3. Remuneração da Instituição Custodiante: Para o registro e implantação da CCI na CETIP, e para a custódia da Escritura de Emissão pela Instituição Custodiante, a remuneração devida pela Emissora à Instituição Custodiante será a seguinte:

(i) Registro e Implantação da CCI: será devido, a título de registro e implantação da CCI na CETIP, o valor equivalente de R$ 10.000,00 (dez mil reais), e a ser pago até o 5º (quinto) dia útil após a assinatura da presente Escritura de Emissão; e

(ii) Custódia da CCI: serão devidas, prestação de serviços de custódia da CCI e dos documentos que deram origem à CCI, parcelas semestrais no valor de R$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), a serem pagas até 5º (quinto) dia útil após data de assinatura da Escritura de Emissão, e as seguintes no mesmo dia dos semestres subsequentes.

5.3.1. Os valores do item (ii) acima, serão atualizados anualmente pelo IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado) publicado pela FGV - Fundação Getúlio Vargas. Na hipótese de o IGP-M ser extinto ou ter sua utilização proibida, deverá ser utilizado o índice que vier a substituí-lo. Caso não haja um novo índice que venha a substituí-lo, as Partes deverão acordar um novo índice para fins da atualização das parcelas da remuneração da Instituição Custodiante.

5.3.2. O pagamento dos valores devidos no âmbito do item 5.3, acima, serão acrescidos dos seguintes tributos: 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 que venham a incidir sobre a remuneração da Contratada, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, exceto pelo IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e pelo CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido).

5.3.3. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Instituição Custodiante, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de natureza não compensatória

2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IGP-M, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

5.3.4. A Emissora está ciente que não estão inclusas na remuneração da Instituição Custodiante, as despesas relativas a custas e despesas cartorárias, avisos e notificações, a viagens, transporte, alimentação, publicações e estadias, extração de certidões, despesas com *conference calls*, contatos telefônicos, necessárias ao exercício das atribuições da Instituição Custodiante, durante a fase de implantação e vigência do serviço. Tais despesas serão arcadas pela Emissora desde que devidamente comprovadas em documento hábil.

5.3.5. A Instituição Custodiante deverá ser reembolsada das despesas cobradas pela CETIP, no mesmo mês da respectiva cobrança, relativas: (i) aos "registros de contratos" (registro da CCI); (ii) "Serviço de Agente de Pagamento para CCI" (se for o caso); (iii) "transações por modalidade"; (iv) "utilização mensal"; (v) "Taxa de Comprovação de Titularidade"; (vi) "alteração nos registros da CCI" (nos casos de solicitações pela Emissora ou titular) e (vii) "Atualização de Preços Unitários da CCI", nas alíquotas vigentes conforme Tabela de Preços de Serviços da CETIP, nas datas de cada pagamento.

5.3.6. Todas as despesas da Instituição Custodiante com terceiros especialistas e com assessoria legal, incluídos também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias, relacionadas exclusivamente aos serviços ora contratados e que necessariamente: (i) sejam decorrentes de ações contra a Instituição Custodiante intentadas no exercício de sua função, desde que não fundadas em deficiência, ação ou omissão da Instituição Custodiante no exercício de suas funções, e (ii) lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto Instituição Custodiante, deverão ser arcadas pela Emissora, desde que, sempre que possível, previamente aprovadas por esta.

CLÁUSULA SEXTA - COMUNICAÇÕES

6.1. Comunicações: As comunicações a serem enviadas por qualquer das partes nos termos desta Escritura de Emissão de CCI deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

SCIALPHA PARTICIPAÇÕES LTDA.

Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, 9º andar, parte

São Paulo, São Paulo - CEP 01455-070

A/C Guido Barbosa Oliveira

Email: goliveira@iguatemi.com.br

Tel. (11) 3137-6841

Para a Instituição Custodiante:

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

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

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

At.: Marco Aurélio Ferreira / Nathalia Machado / Marcelle Santoro

E-mail: operacional@pentagonotrustee.com.br Website: www.pentagonotrustee.com.br

Fone: (21) 3385-4565

6.1.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, ou por telegrama nos endereços acima. Os originais dos documentos enviados por fax ou por correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. Cada parte deverá comunicar à outra a mudança de seu endereço.

CLÁUSULA SÉTIMA - DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia: A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de Emissão não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se as Partes a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

7.2. Caráter Irrevogável e Irretratável: A presente Escritura de Emissão é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título, inclusive ao seu integral cumprimento.

7.3. Título Executivo: Para os fins da execução dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como as obrigações dela decorrentes, considera-se, nos termos do artigo 784, inciso III do Código de Processo Civil e do artigo 20 da Lei nº 10.931/2004, que a CCI é título executivo extrajudicial, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas nesta Escritura de Emissão e no Compromisso de Venda e Compra, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial, para a satisfação dos Créditos Imobiliários.

7.4. Veracidade da Documentação: 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 se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável. 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.

7.4.1. 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.

7.5. Novação: A eventual tolerância, concessão ou liberalidade das Partes e/ou do Titular da CCI, conforme o caso, no exercício de qualquer direito que lhes for conferido, não importará alteração contratual ou novação, tampouco os impedirá de exercer, a qualquer momento, todos os direitos que lhes são assegurados na presente Escritura de Emissão ou na lei.

7.6. Definições: As palavras e os termos constantes desta Escritura de Emissão, caso não possuam definição específica, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos no Termo de Securitização ou, em caso de omissão no referido instrumento, em

consonância com o conceito consagrado pelos usos e costumes do mercado financeiro e de capitais local.

7.7. Legislação: Esta Escritura de Emissão é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

7.8. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão.

São Paulo, 22 de junho de 2016.

(Página de assinatura 1/2 do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural celebrado em 22 de junho de 2016 por Scialpha Participações Ltda. e por Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

SCIALPHA PARTICIPAÇÕES LTDA.

Nome: Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A
Cargo: Cristina Betts
VP Finanças

Nome: Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A
Cargo: Dilene Rodrigues Teixeira
Diretora Jurídica

(Página de assinatura 2/2 do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural celebrado em 22 de junho de 2016 por Scialpha Participações Ltda. e por Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

PENTÁGONO S.A. DISTRBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Nome: Gabriela F. Pacheco
Cargo: Procuradora
RG: 45.008.309-3

TESTEMUNHAS:

1. _____
RG: Thomas Gandolfo Barth
CPF: CPF: 338.720.688-73

2. _____
RG: Fernando Y. Macedo
CPF: 432.374.088-32

ANEXO I - DESCRIÇÃO DA CCI

CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO:** 22 de junho de 2016 (exclusivamente para fins de cálculo da CCI)

SÉRIE	RBIGTALPHA	**NÚMERO**	1	**TIPO DE CCI**	Integral

1.EMISSORA							
SCIALPHA PARTICIPAÇÕES LTDA.							
CNPJ/MF: 09.015.646/0001-17							
ENDEREÇO: Alameda Rio Negro							
COMPLEMENTO	nº 111, parte, Alphaville	CIDADE	Barueri	UF	SP	CEP	06454-000

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS							
CNPJ/MF: 17.343.682/0001-38							
ENDEREÇO: Avenida das Américas, nº 4.200							
COMPLEMENTO	Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22640-102

3.DEVEDORA
ORK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Alameda Rio Negro, nº 111, parte, Alphaville, CEP 06454-000, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.163.430/0001-27

4.TÍTULO

Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Venda e Compra de Fração Ideal e Outras Avenças, celebrado em 01 de junho de 2016, entre a Emissora na qualidade de vendedora e a Devedora, na qualidade de compradora por meio do qual a Emissora se comprometeu a vender, e a Devedora se comprometeu a comprar, a Fração Ideal, mediante o pagamento do Preço de Aquisição, no valor de R$ 275.000.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões de reais), dividido em 34 (trinta e quatro) parcelas, e devidamente atualizado e remunerado, sendo que as primeiras 10 (dez) parcelas serão referentes somente ao pagamento de juros e correção monetária, e as 24 (vinte e quatro) Parcelas restantes serão mensais e correspondentes a amortização do Preço de Aquisição, pagamento de juros e atualização monetária, conforme previsto no Compromisso de Venda e Compra, a ser pago pela Devedora em favor da Emissora, pela aquisição da Fração Ideal.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 275.000.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões de reais), em 01 de junho de 2016.

6.IDENTIFICAÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL DOS IMÓVEIS
78% (setenta e oito por cento) dos imóveis matriculados sob nºs 161.221 e 161.222 junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, Estado de São Paulo, onde encontra-se desenvolvido o Shopping Iguatemi Alphaville.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1.PRAZO	84 (oitenta e quatro) meses
7.2.ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Saldo devedor do Preço de Aquisição será atualizado mensalmente, com base na variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE") ("Atualização Monetária"), a partir de 12 de julho de 2016, inclusive, sendo certo que a data de aniversário de Atualização Monetária será conforme as Datas de Pagamento das Parcelas. A Atualização Monetária incidirá sobre o Saldo Remanescente do Preço de

	Aquisição e deverá ser paga semestralmente a partir de 10 de janeiro de 2017, inclusive, e mensalmente a partir de 10 de agosto de 2021, conforme fator da variação acumulada do IPCA apurado mensalmente, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.
7.3.JUROS REMUNERATÓRIOS	Taxa efetiva de 12% (doze por cento) ao ano, acumulados e capitalizados mensalmente (base 30 dias), de forma exponencial *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos ("Juros Remuneratórios"). Os Juros Remuneratórios incidirão sobre o Preço de Aquisição atualizado monetariamente menos o valor das Parcelas já pagas ("Saldo Remanescente do Preço de Aquisição") e deverão ser pagos semestralmente a partir de 10 de janeiro de 2017, inclusive, e mensalmente a partir de 10 de agosto de 2021, inclusive.
7.4.DATA DE VENCIMENTO FINAL	10 de julho de 2023.
7.5.ENCARGOS MORATÓRIOS	O atraso no pagamento das Parcelas do Preço de Aquisição sujeitará a Devedora ao pagamento de multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor devido, além da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, a partir da data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.
7.6. DATA E PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DAS PARCELAS	24 (vinte e quatro) parcelas mensais, sendo certo que a primeira parcela de amortização deverá ser paga em 10 de agosto de 2021.
7.7. OBSERVAÇÃO	O valor referente à soma entre os Juros

	Remuneratórios e a Atualização Monetária não poderá ser superior à taxa de remuneração do CRI apurada no mesmo período ("Taxa Máxima").

8.GARANTIAS
A CCI não possui garantia real.

ANEXO 7
Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários

(Esta página foi intencionalmente deixa em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular de contrato de cessão de créditos imobiliários e outras avenças (adiante designado simplesmente como "Contrato de Cessão"):

SCIALPHA PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade limitada com sede na Alameda Rio Negro, nº 111, parte, Alphaville, CEP 06454-000, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.015.646/0001-17, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Cedente");

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri nº 255, 5º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Cessionária"); e

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A., sociedade por ações de capital aberto, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, 9º andar - parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 51.218.147/0001-93, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Fiadora").

(a Cedente, a Cessionária e a Fiadora, adiante designados como "Partes" e, isoladamente, como "Parte")

E, na qualidade de interveniente anuente,

ORK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade limitada com sede na Alameda Rio Negro, nº 111, parte, Alphaville, CEP 06454-000, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.163.430/0001-27, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Interveniente Anuente").

II - CONSIDERANDO QUE

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A
Flávia Dini
Gerente Jurídica

(a) a Cedente é legítima titular de 78% (setenta e oito por cento) da fração ideal do domínio útil dos imóveis matriculados sob nºs 161.221 e 161.222 junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, Estado de São Paulo ("Fração Ideal" e "Imóveis", respectivamente);

(b) sobre os Imóveis foi erigido o empreendimento imobiliário consistente em centro de varejo na modalidade Shopping Center, denominado por "Shopping Center Iguatemi Alphaville" ("Empreendimento" ou "Shopping Iguatemi Alphaville"), localizado no município de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Rio Negro, nº 111 e explorado pelo Condomínio Voluntário do Subcondomínio "Shopping Center Iguatemi Alphaville", condomínio civil inscrito no CNPJ/MF sob o nº 12.875.195/0001-00 ("Condomínio"), sendo o Shopping Iguatemi Alphaville composto por lojas que se encontram atualmente locadas pelo Condomínio em favor de terceiros por meio de contratos de locação ("Contratos de Locação" e "Locatários" respectivamente);

(c) em 01 de junho de 2016, a Cedente, por meio do "*Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Venda e Compra de Fração Ideal e Outras Avenças*", se comprometeu a vender, e a Interveniente Anuente se comprometeu a comprar, o domínio útil da Fração Ideal, mediante o pagamento do preço de aquisição no valor de R$ 275.000.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões de reais), dividido em 34 (trinta e quatro) parcelas, e devidamente atualizado e remunerado, conforme previsto no referido instrumento ("Preço de Aquisição" e "Compromisso de Venda e Compra", respectivamente). As primeiras 10 (dez) parcelas serão referentes somente ao pagamento de juros e correção monetária e as 24 (vinte e quatro) Parcelas restantes serão mensais e correspondentes a amortização do Preço de Aquisição, pagamento de juros e atualização monetária;

(d) em decorrência do Compromisso de Venda e Compra, a Cedente passou a ser titular de créditos imobiliários relativos ao Preço de Aquisição, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros, multas, atualização monetária, penalidades, indenizações, direitos de regresso, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes nos termos e condições do Compromisso de Venda e Compra ("Créditos Imobiliários");

(e) nos termos do Compromisso de Venda e Compra, a Interveniente Anuente passou a ser titular de direitos creditórios oriundos da exploração do Empreendimento pelo Condomínio, no montante de 78% (setenta e oito por cento) dos rendimentos líquidos do Condomínio, equivalente à totalidade dos recebíveis efetivamente recebidos pelo Condomínio no mês, relativos aos aluguéis (fixos e variáveis), decorrentes das locações do Empreendimento, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros, multas, atualização monetária, penalidades, indenizações, direitos de regresso, encargos por atraso e demais encargos eventualmente

existentes nos Contratos de Locações, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios, garantias constituídas, e instrumentos que os representam, incluindo respectivos anexos, os valores relativos aos direitos sobre pontos comerciais, locações de áreas comuns, locações de quiosques, locações temporárias e locações de áreas de mídia, coparticipação (luvas e taxas de transferência de lojas), cessão de direitos, aplicações e quaisquer outros por mais especiais que sejam, inclusive os relativos a pagamentos pela utilização do estacionamento do Shopping Iguatemi Alphaville, deduzidas as despesas correntes de responsabilidade dos condôminos, incluindo, mas não se limitando, taxas de administração e gerenciamento, contribuições ordinárias ao fundo de promoção e propaganda, encargo de lojas vagas, despesas relativas a auditoria de lojas, honorários advocatícios, e contribuições a entidades de classe("Direitos Creditórios");

(f) os Direitos Creditórios serão pagos pelo Condomínio para a conta corrente vinculada de titularidade da Interveniente Anuente a ser aberta junto ao Banco Bradesco S.A. ("Conta Vinculada");

(g) em 22 de junho de 2016, por meio do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*", celebrado entre a Cedente e a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, 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, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário"), a Cedente emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário representativa dos Créditos Imobiliários ("CCI");

(h) a Cessionária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, que tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e subsequente securitização;

(i) por meio deste ato, a Cedente tem interesse em ceder os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, e, por outro lado, a Cessionária tem interesse em adquiri-los para vinculá-los a uma emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") a serem distribuídos por meio de oferta pública, nos termos da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei n.º 9.514"), e normativos da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), em especial da Instrução n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada e da Instrução n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Emissão" ou "Oferta Pública", respectivamente);

(j) em razão da presente cessão de crédito e em garantia (i) do adimplemento da totalidade das obrigações assumidas pela Cedente nesse instrumento, incluindo as obrigações de Coobrigação, Ajuste do Valor da Cessão, Recompra Compulsória Integral, Multa Indenizatória e Despesas, conforme definidas abaixo; bem como (ii) do cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Interveniente Anuente com relação ao pagamento dos Créditos Imobiliários no âmbito do Compromisso de Venda e Compra ("Obrigações Garantidas") a Cedente, a Fiadora e a Interveniente Anuente, conforme o caso, concordaram em constituir as seguintes garantias em favor da Cessionária: (i) a alienação fiduciária da totalidade da Fração Ideal, a ser outorgada pela Cedente, com a anuência da Interveniente Anuente; (ii) cessão fiduciária, pela Interveniente Anuente, dos Direitos Creditórios, bem como todos os direitos relativos à Conta Vinculada; e (iii) garantia fidejussória representada pela fiança outorgada pela Fiadora; e

(k) 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 a seguir descritas:

III - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO DO CONTRATO

1.1. Objeto: Este Contrato de Cessão tem como objeto a cessão onerosa da totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, cessão esta que é realizada de forma irrevogável e irretratável. A Cedente declara, desde já, que os Créditos Imobiliários se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza ("Cessão de Créditos").

1.2. Abrangência da Cessão: Nos termos dos artigos 287 e 893 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterado ("Código Civil") e artigos 21 e 22 da Lei n.º 10.931 de 02 de agosto de 2004, a Cessão de Crédito compreende, além da cessão do direito de recebimento dos Créditos Imobiliários, a cessão de todos e quaisquer direitos, garantias, indenizações, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos Créditos Imobiliários.

1.3. Transferência de Titularidade: Os Créditos Imobiliários encontram-se integralmente representados pela CCI, sendo que sua cessão é formalizada por meio deste Contrato de Cessão e

da negociação da CCI junto à CETIP S.A. - Mercados Organizados, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de custódia escritural de ativos e liquidação financeira, com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar ("CETIP").

1.4. Posição Contratual: Fica desde já ajustado pelas Partes que a presente cessão resume-se apenas à Cessão de Créditos, não representando, em qualquer momento, presente ou futuro, e em nenhuma hipótese, a assunção, pela Cessionária, da posição contratual da Cedente no Compromisso de Venda e Compra, cabendo à Cessionária, entretanto, tomar todas as medidas asseguradas para preservar os Créditos Imobiliários.

1.5. Cessão Boa, Firme e Valiosa: A Cedente obriga-se a adotar, em nome da Cessionária, todas as medidas que se fizerem necessárias para fazer a Cessão de Créditos sempre boa, firme e valiosa, inclusive perante a Interveniente Anuente, devendo informar à Cessionária em 2 (dois) Dias Úteis contados da data do recebimento da citação ou notificação contra si apresentada por terceiros ou de qualquer fato que tome conhecimento que possa afetar os Créditos Imobiliários.

1.6. Emissão dos CRI: A presente Cessão de Créditos representados pela CCI se destina a viabilizar a emissão dos CRI, de modo que os Créditos Imobiliários serão vinculados aos CRI até o seu vencimento e resgate; considerando essa motivação, é essencial que os Créditos Imobiliários mantenham seu curso e sua conformação estabelecidos neste Contrato de Cessão, sendo certo que eventual alteração dessas características interfere no lastro dos CRI. Nesse sentido a Cedente compromete-se a não compensar quaisquer valores com os valores dos Créditos Imobiliários, do Valor de Recompra e da Multa Indenizatória, bem como se compromete a responder perante os titulares dos CRI pelas perdas e prejuízos comprovadamente causados a estes em razão de eventual alteração nos termos e condições de quaisquer um dos Documentos da Operação (conforme definido abaixo) de que seja parte e não permitida nos termos deste Contrato, e que provoque qualquer efeito negativo nos Créditos Imobiliários.

1.6.1. Os Créditos Imobiliários serão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Cessionária, em conformidade com o respectivo Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações assumidas pela Cessionária. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, a CCI e a Conta Centralizadora (conforme abaixo definida):

(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, dos respectivos custos decorrentes da manutenção e administração do CRI, bem como todos os custos e despesas relacionados ao Patrimônio Separado conforme previsto no Termo de Securitização;

(d) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Cessionária ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001, pelo qual Emissora responderá pelo recurso do Patrimônio Separado que seja utilizado ou penhorado para pagamento de débitos da Emissora, de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista;

(e) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Cessionária, por mais privilegiados que sejam; e

(f) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão relacionados.

1.6.2. Após a amortização integral dos CRI, e o pagamento integral das obrigações do Patrimônio Separado (incluindo os prestadores de serviço), a totalidade dos Créditos Imobiliários remanescentes e dos recursos deles decorrentes, se houver, será restituído à Cedente, resolvendo-se a cessão objeto deste Contrato em relação aos referidos Créditos Imobiliários remanescentes.

1.7. Coobrigação: Nos termos do artigo 296 do Código Civil, a Cedente responderá, solidariamente, pela solvência da totalidade dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, assumindo a qualidade de coobrigada e responsabilizando-se pelo respectivo pagamento, sem prejuízo e independentemente da execução das Garantias (conforme definido abaixo) ("Coobrigação").

1.7.1. Em razão da Coobrigação, a Cedente estará obrigada a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI até o limite necessário para o pagamento de todas as obrigações relativas aos CRI conforme previsto no Termo de Securitização, independentemente da promoção de qualquer medida, judicial

ou extrajudicial, para a cobrança dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, respondendo solidariamente com a Interveniente Anuente em relação ao pagamento dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI.

1.7.2. A Cedente deverá cumprir todas as suas obrigações decorrentes da Coobrigação mediante depósito na Conta Centralizadora, em moeda corrente nacional, sem qualquer contestação ou compensação, líquidas de quaisquer tributos, tarifas, despesas, retenções e/ou responsabilidades, presentes ou futuras, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, com antecedência, de no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis contados de cada data de pagamento dos CRI, independentemente do envio ou recebimento de qualquer notificação e/ou comunicação enviada pela Cessionária.

1.7.3. Ocorrendo o pagamento, pela Cedente, de quaisquer valores referentes aos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, em favor da Cessionária, por força da Coobrigação, a Cedente, com a realização do respectivo pagamento, ficará automática e irrevogavelmente sub-rogada nos direitos de credora da Cessionária, estritamente com relação aos valores pagos a título de cumprimento da Coobrigação, podendo adotar todas as medidas administrativas e/ou judiciais pertinentes, contra a Interveniente Anuente, para a satisfação de seu crédito. Fica estabelecido ainda que tal sub-rogação somente será eficaz após a liquidação integral do valor dos CRI.

CLÁUSULA SEGUNDA - CESSÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Valor dos Créditos Imobiliários: O valor dos Créditos Imobiliários, em 22 de junho de 2016, é de R$ 275.000.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões de reais).

2.2. Valor da Cessão: Pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Cessionária pagará à Cedente a importância de R$ 275.000.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões de reais) ("Valor da Cessão"), observado o disposto no item 2.2.1. abaixo.

2.2.1. A Cessionária pagará à Cedente o valor de integralização dos CRI, observado o disposto no item 2.2.2 a seguir, conforme Termo de Securitização.

2.2.2. O Valor da Cessão será depositado na conta corrente nº 13003043-8 na agência nº 3689 do Banco Santander Brasil S.A., em moeda corrente nacional, em até 1 (um) dia útil da integralização de cada CRI da Oferta Pública, em tantas parcelas quantas forem

necessárias até o encerramento da Oferta Pública. Fica desde já certo e ajustado que, conforme o disposto no Termo de Securitização, durante o prazo de colocação dos CRI, poderão ocorrer diversas integralizações dos CRI e, portanto, a Cessionária deverá destinar os montantes de cada integralização, de forma proporcional a tais integralizações, para o pagamento do Valor da Cessão correspondente aos CRI da Oferta Pública, observado o disposto no item 2.2.3 a seguir e no item 14.8.3 abaixo.

2.2.2.1. Mediante o pagamento do Valor de Cessão, a Cedente dará à Cessionária automaticamente a mais rasa, plena, geral, irrevogável e irretratável quitação em relação ao Valor de Cessão, valendo o comprovante de depósito e efetiva compensação financeira como recibo.

2.2.3. A Cedente desde já autoriza a constituição de um fundo de reserva, mediante a dedução do Valor da Cessão equivalente à próxima parcela de pagamento de Juros Remuneratórios dos CRI (conforme definição no Termo de Securitização), que deverão ser calculadas de modo proforma pela Cessionária, o qual será mantido na Conta Centralizadora ("Fundo de Reserva").

2.2.3.1 Para a constituição do Fundo de Reserva no que se refere aos Juros Remuneratórios, será considerado a Taxa DI vigente no dia da sua constituição ou Data de Verificação, sendo que "Taxa DI" significa as taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, "*over* extra grupo", expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.cetip.com.br).

2.2.4. O Fundo de Reserva, que será verificado na Data de Verificação, deverá corresponder ao valor equivalente a, no mínimo: (a) a próxima parcela de pagamento de juros remuneratórios dos CRI, desde a data de emissão dos CRI até o 57º mês subsequente, inclusive, conforme calculado de modo proforma pela Cessionária ("Valor Mínimo do Fundo de Reserva Durante Período de Carência"); e (b) as próximas 3 (três) parcelas de pagamento dos CRI, desde o 58º mês, inclusive, após a data de emissão dos CRI até o término da vigência dos CRI, conforme calculado de modo proforma pela Cessionária ("Valor Mínimo do Fundo de Reserva Após Período de Carência", que, quando em conjunto com Valor Mínimo do Fundo de Reserva Durante Período de Carência o "Valor Mínimo do Fundo de Reserva"). Caso após o 57º mês o valor no Fundo de Reserva não corresponda ao

Valor Mínimo do Fundo de Reserva Após o Período de Carência, a Cedente e/ou a Fiadora deverão recompor o Fundo de Reserva. O Fundo de Reserva deverá ser recomposto com recursos próprios da Cedente e/ou da Fiadora. Em cada Data de Verificação que a Cessionária verificar que o Fundo de Reserva representa: (a) 120% (cento e vinte por cento) do Valor Mínimo do Fundo de Reserva exigido na respectiva data, a Cessionária liberará para a Cedente, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, o valor necessário para que o valor depositado a título de Fundo de Reserva seja equivalente ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva exigido na respectiva data; ou (b) 70% (setenta por cento) do Valor Mínimo do Fundo de Reserva exigido na respectiva data, a Cedente e/ou a Fiadora deverá recompô-lo nos termos desse Contrato de Cessão, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de notificação da Cessionária para a Cedente e/ou para a Fiadora.

2.2.4.1. Os recursos do Fundo de Reserva também estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e poderão ser aplicados em: (a) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais; (b) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras de primeira linha cuja classificação de risco em escala nacional esteja entre as mais altas das instituições financeiras do País, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País e seja, no mínimo, igual ou superior ao rating da emissão do CRI fruto deste Contrato de Cessão e/ou da Fiadora; (c) quotas de emissão de fundos de investimento regulados pela Instrução CVM n.º 555/14, com liquidez diária; e (d) operações compromissadas, realizadas junto a quaisquer instituições financeiras que atendam o critério do item (b) acima ("Aplicações Permitidas").

2.2.4.2. Caberá à Cedente a escolha de quais os tipos de Aplicações Permitidas a Cessionária deverá optar, não tendo a Cessionária qualquer responsabilidade em relação à escolha feita pela Cedente, inclusive caso a Aplicação Permitida gere prejuízo à Cedente.

2.2.4.3. Para que não seja descumprido nenhum Valor Mínimo do Fundo de Reserva a Cedente e/ou a Fiadora poderá depositar os valores remanescentes na Conta Centralizadora, não configurando, desta maneira, um Evento de Recompra Compulsória Integral.

2.3. Ajuste do Valor da Cessão: Para fins de acertos financeiros do Valor da Cessão por conta do descasamento entre o índice de atualização monetária dos Créditos Imobiliários e do indexador dos CRI (Taxa DI), a Cedente ou a Interveniente Anuente, conforme o caso, pagará à Cessionária o ajuste do valor da cessão conforme previsto abaixo, a título de ajuste do Valor da Cessão ("Ajuste do Valor da Cessão").

2.3.1. Para fins do cálculo, a ser realizado na Data de Verificação, do Ajuste do Valor da Cessão, considera-se:

VA = VF - QMM

Onde,

VA: Ajuste do Valor da Cessão, se diferente de zero.

VF: Soma dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI que foram depositados na Conta Centralizadora no mês civil anterior da apuração, inclusive aqueles que venham a ser pagos em decorrência da Coobrigação e da fiança da Fiadora, e que tenham sido depositados até a data de verificação, a qual ocorre sempre 2 (dois) Dias Úteis imediatamente anteriores à data efetiva de pagamento dos CRI ("Data de Verificação"), e excetuando-se o Fundo de Reserva.

QMM: Quantidade mínima mensal de recursos necessária para o pagamento integral da parcela de pagamento dos CRI, devida no mês civil da apuração, acrescido dos valores eventualmente devidos a título de multa e encargos moratórios ou despesas de responsabilidade da Cedente previstas neste Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação de que seja parte.

O Ajuste do Valor da Cessão será calculado e o resultado notificado pela Cessionária à Cedente e à Interveniente Anuente em até 3 (três) Dias Úteis a cada Data de Verificação, utilizando-se, para fins de projeções dos valores aqui descritos, a repetição do último índice CDI divulgado.

2.3.2. Caso, em uma Data de Verificação, o VA seja menor que zero, a Cedente estará obrigada a pagar à Cessionária na Conta Centralizadora, em até 1 (um) Dia Útil anterior à próxima data de pagamento do CRI, o montante em reais correspondente ao Ajuste do

Valor da Cessão acrescido o montante eventualmente necessário para recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Reserva no mês civil da apuração.

2.3.3. Caso, em uma Data de Verificação, o VA seja menor que zero em decorrência exclusivamente do valor dos Créditos Imobiliários ser inferior à quantidade mínima mensal de recursos necessária para o pagamento integral e exclusivo da parcela de amortização programada dos CRI, devida no mês civil anterior da apuração, a Interveniente Anuente terá a opção de complementar o montante dos Créditos Imobiliários e pagar à Cessionária na Conta Centralizadora, na data de pagamento do CRI, o montante em reais correspondente ao Ajuste do Valor da Cessão.

2.3.4. Exceto no caso de erro e/ou imprecisão, os cálculos realizados pela Cessionária nos termos desta Cláusula 2.3. serão finais e obrigarão a Cedente e a Interveniente Anuente, se for o caso.

2.4. Condições Precedentes: O pagamento do Valor da Cessão está sujeito ao atendimento das seguintes condições ("Condições Precedentes"), as quais deverão ser cumpridas, em sua integralidade (condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil), até a liquidação da Oferta Pública pela CVM:

(a) celebração deste Contrato de Cessão, da Escritura de Emissão, do Contrato de Alienação Fiduciária de Fração Ideal (conforme abaixo definido), do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (conforme abaixo definido), do Termo de Securitização, do "*Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária, Sob Regime de Garantia Firme, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 135ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização*" ("Contrato de Distribuição") e dos Boletins de Subscrição da Oferta Pública (em conjunto os "Documentos da Operação"), entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes envolvidas, bem como a verificação dos poderes dos representantes legais dessas partes e eventuais aprovações necessárias para tanto;

(b) apresentação do comprovante do registro deste Contrato de Cessão no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Capital do Estado de São Paulo, bem como da comarca de Barueri, Estado de São Paulo;

(c) apresentação do comprovante do registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (conforme abaixo definido) no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Capital do Estado de São Paulo, bem como da comarca de Barueri, Estado de São Paulo;

(d) apresentação da prenotação do pedido de registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Fração Ideal (conforme definido abaixo) no Cartório de Registro de Imóveis competente;

(e) liquidação financeira da Oferta Pública, mediante subscrição e integralização, pelo(s) investidor(es), dos CRI; e

(f) cumprimento pela Cedente de todas as condições precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição.

2.4.1. Caso as Condições Precedentes, conforme previstas acima, não sejam atendidas, em sua integralidade, por culpa exclusiva da Cedente, até o prazo previsto no referido item 2.4 acima, o presente Contrato de Cessão, a critério exclusivo da Cessionária, não mais vinculará as Partes e a cessão dos Créditos Imobiliários será desfeita, sem qualquer obrigação pecuniária para qualquer das Partes nesse Contrato de Cessão, ficando a Cedente obrigada a reembolsar a Cessionária de todos os custos e despesas incorridos para fins da Oferta Pública, conforme determinado em contrato preliminar firmado entre as Partes.

CLÁUSULA TERCEIRA - DECLARAÇÕES E GARANTIAS

3.1. Declarações de Parte à Parte: Cada uma das Partes declara e garante à outra Parte que:

(a) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Cessão, 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, para implementar todas as operações nela previstas e cumprir todas as obrigações nela assumidas;

(b) este Contrato de Cessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

(c) a celebração deste Contrato de Cessão e o cumprimento de suas obrigações (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; e (iii) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;

(d) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão e agirá em relação ao mesmo de boa-fé e com lealdade;

(e) não depende economicamente da outra Parte;

(f) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato de Cessão e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar;

(g) as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato de Cessão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

(h) é sujeito de direito com experiência em contratos semelhantes a este Contrato de Cessão e/ou aos contratos e compromissos a ele relacionados; e

(i) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade.

3.2. Declarações da Cedente sobre os Créditos Imobiliários, sobre os Imóveis e sobre a Fração Ideal: A Cedente declara ainda que:

(a) é sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;

(b) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão têm poderes e/ou se encontram legitimamente outorgados para assumir em nome da Cedente as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão;

(c) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações exigíveis ao funcionamento da Cedente e do Shopping Iguatemi Alphaville foram regularmente obtidos e encontram-se vigentes;

(d) o Compromisso de Venda e Compra consubstancia-se em relação contratual regularmente constituída e válida, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores indicados nele e no presente Contrato de Cessão e não contêm qualquer avença que impeça, proíba ou condicione, a qualquer título, a cessão dos Créditos Imobiliários à Cessionária ou a emissão da CCI;

(e) a CCI e os Créditos Imobiliários por ela representados encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Cedente a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Cedente de celebrar e cumprir este Contrato de Cessão ou da Cedente de realizar a Cessão de Créditos;

(f) a Fração Ideal encontra-se livre e desembaraçada de quaisquer ônus e dívidas, inclusive de natureza fiscal, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Cedente a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Cedente de celebrar e cumprir este Contrato de Cessão ou de realizar a Cessão de Créditos;

(g) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Cedente, em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Imóveis, a Fração Ideal, os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato de Cessão;

(h) a cessão dos Créditos Imobiliários não caracteriza (i) fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil, (ii) infração ao artigo 286 do Código Civil, (iii) fraude de execução, conforme previsto no artigo 792 do Código de Processo Civil, conforme definido abaixo, 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;

(i) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças, autorizações necessárias à celebração deste Contrato de Cessão, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes, em especial aquelas relativas à cessão dos Créditos Imobiliários e da CCI, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto;

(j) os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, existem, nos termos do artigo 295 do Código Civil, conforme condições estipuladas no Compromisso de Venda e Compra;

(k) a cessão dos Créditos Imobiliários nos termos deste Contrato de Cessão não estabelece,

direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre a Cedente e a Cessionária, assim como entre a Cessionária e a Interveniente Anuente;

(l) não tem conhecimento da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionada aos Imóveis, que possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, os Imóveis, ou o Shopping Iguatemi Alphaville;

(m) não tem conhecimento da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental e/ou administrativa referente aos Imóveis e ao Shopping Iguatemi Alphaville, que afete os Créditos Imobiliários;

(n) os Imóveis e o Shopping Iguatemi Alphaville estão livres de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, asbestos, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que afetem os Créditos Imobiliários;

(o) não tem conhecimento da existência de débitos em nome da Cedente e/ou em relação à Fração Ideal, ou ainda que recaiam sobre os Imóveis;

(p) não tem conhecimento da existência de processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras direta ou indiretamente envolvendo os Imóveis;

(q) não está se utilizando do Shopping Iguatemi Alphaville, do presente Contrato de Cessão tampouco da operação de securitização descrita nos "Considerandos" acima 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;

(r) notificou os demais membros do Condomínio acerca da celebração do Compromisso de Venda e Compra, conforme requerido pela convenção do Condomínio, bem como sobre a Alienação Fiduciária; e

(s) observa a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, para que (i) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (ii) os trabalhadores da Cedente estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (iii) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (iv) cumpra a

legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas; (v) detenha todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; (vi) tenha todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável.

CLÁUSULA QUARTA - OBRIGAÇÕES DA CEDENTE, DA FIADORA E DA INTERVENIENTE ANUENTE

4.1. Obrigações da Cedente: Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste Contrato de Cessão, a Cedente obriga-se a:

(a) endossar o(s) seguro(s) patrimonial(is) que garanta(m) a reconstrução do Shopping Iguatemi Alphaville por força de eventuais sinistros em favor da Interveniente Anuente, proporcionalmente à Fração Ideal, no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da celebração do Compromisso de Venda e Compra;

(b) cumprir tempestivamente todas as obrigações do Compromisso de Venda e Compra e do Contrato de Alienação Fiduciária de Fração Ideal, inclusive em relação à obrigação decorrente da contratação do laudo de avaliação da Fração Ideal;

(c) enquanto não ocorrer a liquidação integral dos CRI, não realizar qualquer alteração ou modificação do Compromisso de Venda e Compra sem a prévia aprovação dos Titulares dos CRI, que venham a afetar, direta ou indiretamente, o valor e o fluxo dos Créditos Imobiliários oriundos do Compromisso de Venda e Compra, incluindo as alterações: (i) que ensejam na redução do Preço de Aquisição; (ii) que ensejam na rescisão e/ou resilição do Compromisso de Venda e Compra; (iii) referentes ao pagamento de multas e outros encargos moratórios devidos em função do atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários;

(d) não autorizar compensação de qualquer crédito que a Interveniente Anuente tenha com a Cedente ou com a Fiadora, a qualquer título e a qualquer tempo, com os Créditos Imobiliários;

(e) até a amortização extraordinária e/ou o resgate antecipado compulsório integral dos CRI, salvo se prévia e expressamente aprovado pela Cessionária, não renunciar ao exercício de direito, tácita ou expressamente, previsto em qualquer das cláusulas dos Documentos da Operação que, em qualquer caso, possa afetar os Créditos Imobiliários;

(f) informar à Cessionária sobre a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória Integral, imediatamente após tomar conhecimento inequívoco de tal fato;

(g) manter válidas e eficazes todas as declarações contidas neste Contrato de Cessão até a data da subscrição e integralização dos CRI, e a manter a Cessionária 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;

(h) encaminhar à Cessionária, 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 da Operação;

(i) encaminhar à Cessionária, 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;

(j) efetuar, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, os respectivos lançamentos contábeis correspondentes à cessão irrevogável e irretratável da CCI à Cessionária;

(k) informar em até 3 (três) Dias Úteis do conhecimento ou em prazo inferior, caso o prazo para a resposta assim exija, à Cessionária de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar ou alterar os Documentos da Operação e/ou o adimplemento dos Créditos Imobiliários;

(l) defender de forma tempestiva e eficaz qualquer ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar os Créditos Imobiliários, inclusive arcando com todas as despesas incorridas;

(m) entregar imediatamente à Cessionária cópia de quaisquer citações, multas ou notificações emitidas pelas autoridades públicas relacionadas à Fração Ideal ou ao Shopping Iguatemi Alphaville; e

(n) não aprovar qualquer alteração na convenção do Condomínio que possa prejudicar qualquer uma das garantias descritas na Cláusula Sexta abaixo.

4.2. Obrigações da Fiadora: Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste Contrato de Cessão, a Fiadora obriga-se solidariamente juntamente com a Cedente:

(a) pelas obrigações pecuniárias assumidas pela Cedente neste Contrato de Cessão referentes à Coobrigação, Recompra Compulsória Integral e à Multa Indenizatória, incluindo, mas não se

limitando, a indenizações, gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações judiciais ou medidas extrajudiciais propostas pela Cessionária;

(b) informar à Cessionária sobre a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória Integral, imediatamente após tomar conhecimento inequívoco de tal fato;

(c) manter válidas e eficazes todas as declarações contidas neste Contrato de Cessão até a data da subscrição e integralização dos CRI, e a manter a Cessionária 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;

(d) encaminhar à Cessionária, 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 da Operação;

(e) encaminhar à Cessionária, 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;

(f) informar em até 3 (três) Dias Úteis do conhecimento ou em prazo inferior, caso o prazo para a resposta assim exija, à Cessionária de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar ou alterar os Documentos da Operação de que seja parte e/ou o adimplemento dos Créditos Imobiliários dos quais seja devedora; e

(g) defender de forma tempestiva e eficaz qualquer ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar os Créditos Imobiliários dos quais seja devedora, inclusive arcando com todas as despesas incorridas.

4.3. Obrigações da Interveniente Anuente: A Interveniente Anuente, por meio deste ato, obriga-se a:

(a) manter válidos e em vigor os seguros do Shopping Iguatemi Alphaville, endossando o(s) seguro(s) patrimonial(is) que garanta(m) a reconstrução do Shopping Iguatemi Alphaville por força de eventuais sinistros em favor da Cessionária, proporcionalmente à Fração Ideal, no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados do pagamento do Valor de Cessão;

(b) entregar imediatamente à Cessionária cópia de quaisquer citações, multas ou notificações emitidas pelas autoridades públicas relacionadas à Fração Ideal ou ao Shopping Iguatemi Alphaville;

(c) fornecer à Cessionária os comprovantes de pagamento de tributos incidentes sobre os Imóveis ou o Shopping Iguatemi Alphaville, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação enviada pela Cessionária nesse sentido; e

(d) não aprovar qualquer alteração na convenção do Condomínio que possa prejudicar qualquer uma das garantias descritas na Cláusula Sexta abaixo.

CLÁUSULA QUINTA - DA ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

5.1. Administração dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Cessionária, a partir da data do pagamento do Valor da Cessão e até a integral liquidação dos CRI, ficando responsável, inclusive, pela realização de todos e quaisquer cálculos relacionados à evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas no Compromisso de Venda e Compra, apurando e informando à Interveniente Anuente os valores por ela devidos.

5.2. Pagamentos Realizados pela Interveniente Anuente: Observado o disposto no item 5.1 acima, todos os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários oriundos do Compromisso de Venda e Compra, com vencimento a partir dessa data, deverão ser pagos pela Interveniente Anuente diretamente na conta corrente de nº 05171-3, agência 0910 do Banco Itaú Unibanco S.A. ("Conta Centralizadora"), de titularidade da Cessionária.

5.2.1. Sem prejuízo do disposto acima a Cedente se obriga a transferir à Cessionária quaisquer valores por ela recebidos por engano, relativos aos Créditos Imobiliários, no prazo máximo de 1 (um) Dia Útil contado de seu recebimento.

CLÁUSULA SEXTA - DAS GARANTIAS

6.1. Alienação Fiduciária da Fração Ideal: Em garantia ao cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a Cedente outorgou nos termos da Lei 9.514, do artigo 66-B da Lei n.º 4.728 de 14 de julho de 1965 ("Lei nº 4.728/65"), conforme alterada, com a nova redação dada pelo artigo 55 da Lei 10.931/2004 e dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil, no que for aplicável, a alienação fiduciária da Fração Ideal ("Alienação Fiduciária"), formalizada nos termos do "*Instrumento*

Particular de Alienação Fiduciária de Fração Ideal em Garantia e Outras Avenças" celebrado nessa data entre a Cedente e a Cessionária, com interveniência da Interveniente Anuente ("Contrato de Alienação Fiduciária de Fração Ideal").

6.1.1. O Contrato de Alienação Fiduciária de Fração Ideal deverá estar registrado no prazo de 60 (sessenta) dias corridos contados do pagamento do Valor da Cessão, prorrogável por até 5 (cinco) períodos de 60 (sessenta) dias corridos caso a Cedente comprove que esteja cumprindo diligentemente com todas as exigências feitas pelo cartório de registro de imóveis competente e que não houve a baixa da prenotação.

6.1.2. Até a liquidação integral dos CRI fica estabelecido que o valor de mercado da Fração Ideal deverá ser equivalente a no mínimo 130% (cento e trinta por cento) do saldo devedor dos CRI ("Razão de Garantia Alienação Fiduciária"), apurado conforme laudo de avaliação a ser contratado pela Cedente anualmente, todo mês de julho, ou, a qualquer tempo, caso assim solicitado pela Cessionária, elaborado por qualquer uma das seguintes empresas: (i) Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda.; (ii) Colliers International do Brasil Consultoria Ltda.; (iii) CBRE Consultoria do Brasil Ltda.; ou (iv) Jones Lang Lasalle Ltda.

6.1.3. Caso seja constatado, a qualquer tempo, que a Razão de Garantia Alienação Fiduciária está sendo descumprida, a Cedente deverá, em até 30 (trinta) dias corridos contados do recebimento de comunicação nesse sentido enviada pela Cessionária, indicar novos imóveis a serem alienados fiduciariamente para recompor a Razão de Garantia Alienação Fiduciária, sendo que: (a) os novos imóveis deverão ser aprovados pelos Titulares dos CRI em assembleia especialmente convocada para esse fim; e (b) deverá ser elaborado um aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Fração Ideal ou um novo contrato de forma a incluir os novos imóveis em garantia das Obrigações Garantidas, no prazo de 10 (dez) dias corridos contados da aprovação dos Titulares dos CRI mencionados no item "a" acima.

6.1.3.1. Sem prejuízo do disposto acima constatando-se a 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 acarretem ou possam acarretar a deterioração da Alienação Fiduciária, a Fiduciante obriga-se a reforçar ou complementar a mesma nos termos do item 6.1.3. acima.

6.1.4. A Cessionária tem ciência de que a Interveniente Anuente poderá promover expansões do Shopping Iguatemi Alphaville ou novas construções adjacentes a ele, as quais não farão parte da Alienação Fiduciária, desde que tal expansão ou construção não altere, de qualquer forma, as condições dispostas no Compromisso de Venda e Compra, não afete os Créditos Imobiliários e nem as garantias descritas nessa Cláusula Sexta.

6.2. Cessão Fiduciária: Adicionalmente à Alienação Fiduciária, em garantia das Obrigações Garantidas, a Interveniente Anuente cedeu fiduciariamente à Cessionária os Direitos Creditórios, bem como todos os direitos relativos à Conta Vinculada, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728/65, dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514 e das demais disposições legais aplicáveis ("Cessão Fiduciária"), por meio do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*" celebrado nessa data entre a Interveniente Anuente e a Cessionária, com interveniência da Cedente ("Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios").

6.2.1. Constatando-se a 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 acarretem ou possam acarretar a deterioração da garantia de Cessão Fiduciária, a Cedente obriga-se a reforçar ou complementar a mesma em até 30 (trinta) dias corridos a contar da aprovação dos Titulares de CRI, em sede de assembleia geral de Titulares de CRI.

6.3. Fiança: Para assegurar o cumprimento fiel e pontual das Obrigações Garantidas a Fiadora assume em caráter irrevogável e irretratável a condição de fiadora e principal pagadora da dívida afiançada, obrigando-se solidariamente juntamente com a Cedente, pelas Obrigações Garantidas, incluindo indenizações, gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações judiciais ou medidas extrajudiciais propostas pela Cessionária ("Fiança", sendo a Coobrigação, a Alienação Fiduciária, a Cessão Fiduciária e a Fiança igualmente denominados, quando considerados em conjunto, simplesmente como "Garantias").

6.3.1. A Fiadora, neste ato, renuncia expressamente aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 366, 821, 824, 827, 829, 830, 834, 835, 836, 837, 838 e 839, todos do Código Civil, e os artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil.

6.3.2. Não será considerada moratória concedida à Cedente, nos termos previstos no inciso I, do artigo 838 do Código Civil, a dilação de prazo para o cumprimento das obrigações pecuniárias da Cedente, obtida mediante aprovação da Cessionária e dos Titulares do CRI.

6.3.3. Em qualquer hipótese de insuficiência de pagamento das Obrigações Garantidas, a Fiadora pagará à Cessionária, os valores devidos no prazo de 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento de notificação por escrito da Cessionária.

6.3.4. Para todo e qualquer pagamento que venha a ser efetuado pela Fiadora, em cumprimento da Fiança ora outorgada, ocorrerá a sub-rogação, em todos os direitos, ações, privilégios e garantias do credor primitivo, em relação à dívida da Cedente. Fica estabelecido ainda que tal sub-rogação somente será eficaz após a liquidação integral do valor dos CRI.

6.3.5. A presente Fiança obriga a Fiadora e seus sucessores, a qualquer título até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas.

6.3.6. A Fiadora não poderá ceder as obrigações decorrentes da presente Fiança sem a prévia e expressa anuência da Cessionária e dos Titulares do CRI.

6.3.7. A Fiança poderá ser excutida e exigida pela Cessionária por quantas vezes for necessário até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

6.3.8. A presente Fiança entrará em vigor na data de assinatura deste Contrato de Cessão e permanecerá válido em todos os seus termos até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas.

6.3.9. A Fiança de que trata esta Cláusula foi devidamente aprovada, conforme deliberação do Conselho de Administração da Fiadora realizada em 22 de junho de 2016.

6.4. Multiplicidade de Garantias: Considerando a multiplicidade das Garantias constituídas em favor da Cessionária, fica desde já estabelecido que as mesmas garantem o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, podendo executá-las individualmente ou em conjunto, independentemente da ordem de nomeação, sendo certo que a excussão de qualquer das garantias não prejudicará, nem impedirá a excussão das demais garantias. Adicionalmente e considerando o exposto, a ordem de excussão de garantias será estabelecida exclusivamente

pelos Titulares dos CRI, conforme deliberação emanada em Assembleia Geral convocada para essa finalidade, com exceção da execução da Fiança que não dependerá de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI.

CLÁUSULA SÉTIMA - RECOMPRA COMPULSÓRIA INTEGRAL, RECOMPRA FACULTATIVA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E MULTA INDENIZATÓRIA

7.1. Recompra Compulsória Integral: Observado o disposto nos itens 7.1.1. e 7.1.2. abaixo, a Cedente deverá recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários pelo Valor de Recompra (conforme definido no item 7.2 abaixo) ("Recompra Compulsória Integral") caso seja verificada a ocorrência de qualquer uma das hipóteses abaixo ("Eventos de Recompra Compulsória Integral"):

(i) caso o Contrato de Alienação Fiduciária não venha a ser registrado no prazo estabelecido nesse Contrato de Cessão;

(ii) (a) se a Alienação Fiduciária, a Cessão Fiduciária e/ou a Fiança tornarem-se insuficientes, ou (b) se forem criados penhor, caução, alienação ou cessão fiduciária, usufruto ou qualquer outro ônus, gravame, vinculação, oneração ou direito de garantia equivalente em relação a qualquer um dos bens e/ou direitos contemplados pela Alienação Fiduciária e/ou pela Cessão Fiduciária, e tais garantias não forem reforçadas ou substituídas de acordo com seus termos (inclusive em relação à recomposição da Razão de Garantia Alienação Fiduciária);

(iii) (a) decretação de falência da Fiadora, incluindo de qualquer de suas controladas (incluindo a Cedente e a Interveniente Anuente) (conforme definição de controle prevista no Regulamento de Listagem do Novo Mercado) ("Controladas" ou "Controlada", quando referida individualmente) ou de qualquer de seus controladores (conforme definição de controle prevista no Regulamento de Listagem do Novo Mercado) ("Controladores" ou "Controlador", quando referido individualmente); (b) pedido de autofalência da Fiadora, de suas Controladas (incluindo a Cedente e a Interveniente Anuente) ou de qualquer de seus Controladores; (c) pedido de falência da Fiadora, de qualquer de suas Controladas (incluindo a Cedente e a Interveniente Anuente) ou de qualquer de seus Controladores formulado por terceiros não elidido através de depósito judicial ou contestação no prazo legal; (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Fiadora, de qualquer de suas Controladas (incluindo a Cedente e a Interveniente Anuente) ou de qualquer de seus Controladores, independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou (e) liquidação, dissolução ou extinção da Fiadora, de qualquer de suas Controladas Relevantes (conforme definido abaixo) ou de qualquer de seus Controladores. Considerar-se-á como Controladas Relevantes, a Cedente ou as Controladas que representem, em

conjunto ou individualmente, 15% (quinze por cento) ou mais da receita bruta consolidada da Fiadora calculado de forma acumulada nos últimos 4 (quatro) trimestres;

(iv) Aprovação societária de:

a. Incorporação ou incorporação de ações (em ambos os casos somente quando a Fiadora ou a Cedente ou a Interveniente Anuente forem as incorporadas), fusão ou cisão da Fiadora e/ou da Cedente e/ou da Interveniente Anuente, exceto se:

i. Qualquer uma das operações tenha sido previamente aprovada pelos titulares dos CRI representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização); ou

ii. Na ocasião em que os titulares mencionados no item (i) acima não aprovem a operação ou, ainda, não tenham a oportunidade de deliberar sobre a referida operação, a Cedente ou a Fiadora recomprem parcial ou totalmente os Créditos Imobiliários de forma a assegurar aos titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo de 6 (seis) meses contados da data de publicação/divulgação do(s) documento(s) societário(s) relativo(s) à(s) operação(ões) ou do seu arquivamento na Junta Comercial competente, o que ocorrer primeiro, o resgate dos CRI de que forem titulares, pelo Valor de Recompra. Para efeito deste item (ii) fica estabelecido que: (a) a Cedente deverá informar à Cessionária acerca da ocorrência da operação na mesma data da sua publicação/divulgação do(s) documento(s) societário(s) relativo(s) à(s) operação(ões) ou do seu arquivamento na Junta Comercial competente, o que ocorrer primeiro; (b) a recompra dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer em até 15 (quinze) dias corridos contados de cada solicitação a ser realizada pela Cessionária durante o período de 6 (seis) meses mencionado acima; e (c) a não comunicação da operação para a Cessionária conforme item "(a)" acima acarretará na obrigação de realizar a Recompra Compulsória Integral de forma automática nos termos do item 7.1.1. abaixo;

b. Incorporação (incluindo incorporação de ações), pela Fiadora, de outra(s) sociedade(s), exceto se:

i. Qualquer uma das operações tenha sido previamente aprovada por titulares

de CRI representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação; ou

ii. Na ocasião em que os titulares mencionados no item (i) acima não aprovem a operação ou, ainda, não tenham a oportunidade de deliberar sobre a referida operação, a Cedente ou a Fiadora recomprem parcial ou totalmente os Créditos Imobiliários de forma a assegurar aos titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo de 6 (seis) meses contados da data de publicação/divulgação do(s) documento(s) societário(s) relativo(s) à(s) operação(ões) ou do seu arquivamento na Junta Comercial competente, o que ocorrer primeiro, o resgate dos CRI de que forem titulares, pelo Valor de Recompra. Para efeito deste item (ii) fica estabelecido que: (a) a Cedente deverá informar à Cessionária acerca da ocorrência da operação na mesma data da sua publicação/divulgação do(s) documento(s) societário(s) relativo(s) à(s) operação(ões) ou do seu arquivamento na Junta Comercial competente, o que ocorrer primeiro; (b) a recompra dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer em até 15 (quinze) dias corridos contados de cada solicitação a ser realizada pela Cessionária durante o período de 6 (seis) meses mencionado acima; e (c) a não comunicação da operação para a Cessionária conforme item "(a)" acima acarretará na obrigação de realizar a Recompra Compulsória Integral de forma automática nos termos do item 7.1.1. abaixo; ou

iii. Qualquer uma das operações for realizada exclusivamente entre a Fiadora e qualquer das Controladas da Fiadora ou exclusivamente entre as Controladas da Fiadora; ou

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

(v) caso a Fiadora deixe de deter mais do que 75% (setenta e cinco por cento) do capital social da Cedente ou da Interveniente Anuente ou ainda alteração do controle, direto ou indireto da Fiadora (conforme definido no Regulamento de Listagem do Novo Mercado), exceto se, para

qualquer uma das operações citadas anteriormente: (a) tenha sido previamente aprovada por titulares de CRI representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação; ou (b) Na ocasião em que os titulares mencionados no item (i) acima não aprovem a operação ou, ainda, não tenham a oportunidade de deliberar sobre a referida operação, a Cedente ou a Fiadora recomprem parcial ou totalmente os Créditos Imobiliários de forma tenha sido assegurado aos titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo de 6 (seis) meses contados da data em que for celebrado acordo para a alteração do controle ou da ata de divulgação de qualquer dos eventos anteriores, o que ocorrer primeiro, o resgate dos CRI de que forem titulares pelo Valor de Recompra. Para efeito do item (b) acima fica estabelecido que: (i) a Cedente deverá informar à Cessionária acerca da ocorrência da operação na mesma data em que for celebrado acordo para a alteração do controle ou da ata de divulgação de qualquer dos eventos anteriores, o que ocorrer primeiro; (ii) a recompra dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer em até 15 (quinze) dias corridos contados de cada solicitação a ser realizada pela Cessionária durante o período de 6 (seis) meses mencionado acima; e (iii) a não comunicação da operação para a Cessionária conforme item "(i)" acima acarretará na obrigação de realizar a Recompra Compulsória Integral de forma automática nos termos do item 7.1.1. abaixo;

(vi) Redução do capital social da Fiadora em valor superior ao equivalente a 20% (vinte por cento) do reportado no balanço patrimonial da última informação trimestral divulgada pela Fiadora, exceto se a operação tiver sido previamente aprovada por titulares de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação;

(vii) Cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, pela Fiadora, pela Interveniente Anuente ou pela Cedente, das obrigações assumidas nos Documentos da Operação, incluindo qualquer uma das obrigações constantes neste Contrato de Cessão e/ou no Compromisso de Venda e Compra;

(viii) Não pagamento, pela Cedente, pela Interveniente Anuente e/ou pela Fiadora, de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Contrato de Cessão ou nos demais Documentos da Operação na respectiva data de pagamento prevista, não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do respectivo vencimento;

(ix) Descumprimento, pela Fiadora, pela Interveniente Anuente e/ou pela Cedente, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Contrato de Cessão ou nos demais Documentos da Operação, incluindo relacionada à Razão de Garantia Alienação Fiduciária, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de comunicação do referido descumprimento (a) pela Fiadora e/ou pela Cedente e/ou pela Interveniente Anuente à Cessionária, ou (b) pela Cessionária

à Fiadora ou à Cedente ou à Interveniente Anuente, dos dois o que ocorrer primeiro, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;

(x) Comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Fiadora ou pela Cedente ou pela Interveniente Anuente nos Documentos da Operação provaram-se falsas, incorretas ou enganosas, não sanado no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de comunicação da referida comprovação (a) pela Fiadora ou pela Cedente ou pela Interveniente Anuente à Cessionária, ou (b) pela Cessionária à Fiadora ou à Cedente ou à Interveniente Anuente, dos dois o que ocorrer primeiro;

(xi) Inadimplemento, pela Fiadora ou por qualquer de suas Controladas, de qualquer obrigação pecuniária não sanada até o término do prazo de cura eventualmente existente, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão dos CRI, pela variação positiva do IPCA - Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA") (ou seu valor em outras moedas);

(xii) Decretação de vencimento antecipado de qualquer dívida da Fiadora ou de qualquer de suas Controladas, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) pela variação positiva do IPCA/IBGE (ou seu contravalor em outras moedas);

(xiii) Protesto legítimo de títulos contra a Fiadora ou qualquer de suas Controladas, cujo valor, unitário ou agregado, seja igual ou superior a R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA (ou seu contravalor em outras moedas), exceto se, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data do protesto, tiver sido comprovado à Cessionária que (a) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro; (b) o protesto foi cancelado; ou (c) o valor do(s) título(s) protestado(s) foi depositado em juízo;

(xiv) Descumprimento de qualquer decisão judicial transitada em julgado de natureza condenatória contra a Fiadora ou qualquer de suas Controladas, em valor, individual ou agregado, na data que for estipulada na referida decisão, igual ou superior a R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) corrigido anualmente pelo IPCA, ou seu equivalente em outra moeda;

(xv) Alienação, pela Fiadora ou por qualquer das Controladas (incluindo a Cedente e a Interveniente Anuente), de participações societárias, ou de bens imóveis que contribuam com mais de 20% (vinte por cento) do EBITDA (conforme definido abaixo) consolidado da Fiadora;

(xvi) se ocorrer a imissão provisória do poder expropriante na posse de qualquer dos Imóveis em razão de ação expropriatória, cujo objeto seja os Imóveis;

(xvii) se ocorrer (a) um sinistro total de todos os Imóveis, ou (b) um sinistro total ou parcial de um ou mais Imóveis, cujo valor da indenização do seguro, individualmente ou em conjunto, não seja superior a R$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais);

(xviii) se não forem mantidos em dia os pagamentos de todos os tributos, impostos ou taxas lançados ou incidentes sobre os Imóveis, exceto se (a) notificada a pagar referidos débitos, a Cedente pagar no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar do recebimento de notificação, ou (b) a exigibilidade dos referidos créditos estiver ou for suspensa nos termos do artigo 151 do Código Tributário Nacional;

(xix) caso sejam, sem a autorização dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral, realizadas quaisquer alterações nos Documentos da Operação pela Cedente, pela Interveniente Anuente e/ou pela Fiadora, exceto pelas alterações permitidas nos termos dos Documentos da Operação;

(xx) oneração ou constituição de gravame sobre os Créditos Imobiliários que não os expressamente previstos nos Documentos da Operação;

(xxi) em caso de alienação parcial ou total da Fração Ideal;

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

(xxiii) alteração do objeto social da Fiadora ou da Cedente ou da Interveniente Anuente, conforme disposto em seu estatuto ou contrato social, que altere substancialmente as atividades atualmente praticadas e exclusivamente relacionadas, direta ou indiretamente, ao setor de shopping centers;

(xxiv) distribuição pela Fiadora ou pela Cedente ou pela Interveniente Anuente de dividendos,

pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Fiadora, a Interveniente Anuente ou a Cedente estejam em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão ou nos demais Documentos da Operação, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

(xxv) não manutenção do Fundo de Reserva; e/ou

(xxvi) contratação de qualquer operação de financiamento, empréstimo e/ou endividamento pela Interveniente Anuente, exceto os eventuais financiamentos que venham a ser contratados com o objetivo exclusivo de financiar eventual expansão do Shopping Iguatemi Alphaville ou o desenvolvimento pela Interveniente Anuente de empreendimentos adjacentes ao Shopping Iguatemi Alphaville.

7.1.1. Na ocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória Integral indicados nos itens (iii), (iv), (v), (vi), (vii), (viii), (xi), (xix), (xxi) e (xxiv), a Cedente deverá realizar a recompra da totalidade dos Créditos Imobiliários imediatamente, observado o prazo indicado no item 7.3. abaixo, não sendo necessária a realização de assembleia dos titulares dos CRI para deliberar pelo Vencimento Antecipado.

7.1.2. Na ocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória Integral indicado nos demais itens do item 7.1., não mencionados no item 7.1.1. acima, a Cedente deverá realizar a recompra da totalidade dos Créditos Imobiliários imediatamente, observado o prazo indicado no item 7.3. abaixo, desde que a Recompra Compulsória Integral venha a ser aprovada pelos titulares dos CRI conforme previsto no Termo de Securitização.

7.1.3. O pagamento do Valor de Recompra em caso de Recompra Compulsória Integral determinará o resgate antecipado da totalidade dos CRI pela Cessionária junto aos seus titulares.

7.1.4. Para efeitos dos itens 7.1. (iv) (a) (i); 7.1. (iv) (b) (i); 7.1. (v) (a); 7.1 (vi) a Cedente deverá comunicar sua intenção para a Cessionária, com cópia para o Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias corridos da realização de qualquer uma das operações descritas nos itens acima mencionados.

7.1.5. Para fins do disposto nos Eventos de Recompra Compulsória integral, EBITDA corresponde ao resultado líquido do período, acrescido de tributos sobre o lucro, das

despesas financeiras líquidas das receitas financeiras e das depreciações, amortizações e exaustões, excluindo-se eventuais ganhos (perdas) decorrentes de reavaliação ou vendas de ativos.

7.2. Valor de Recompra: O pagamento a ser feito pela Cedente à Cessionária, caso se verifique um Evento de Recompra Compulsória Integral ou Evento de Multa Indenizatória (conforme definido abaixo), deverá ser calculado pelo valor do saldo devedor dos CRI, acrescido dos juros remuneratórios, nos termos do Termo de Securitização, na data do efetivo pagamento ("Valor de Recompra"). O Valor de Recompra será calculado da seguinte forma:

$$Vva = SDA + J$$

Vva = Valor de Vencimento Antecipado;
SDa = Saldo devedor atualizado do Preço de Aquisição, antes dos Juros Remuneratórios, calculado conforme item 3.1. "c" do Compromisso de Venda e Compra;
J = Juros Remuneratórios calculados conforme item 3.1. "b" do Compromisso de Venda e Compra;

7.3. Prazo para Pagamento da Recompra Compulsória Integral: O pagamento do Valor de Recompra, a ser feito pela Cedente à Cessionária em caso de verificação de um ou mais Eventos de Recompra Compulsória Integral, deverá ser efetuado em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis, até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente seguinte (i) ao recebimento, pela Cedente, de notificação informando a ocorrência de um ou mais Eventos de Recompra Compulsória Integral observados os prazos de cura aqui estabelecidos, ou (ii) ao recebimento, pela Cedente, de notificação informando a ocorrência de um ou mais Eventos de Recompra Compulsória Integral que não contemplem prazo de remediação específico no item 7.1. acima e que não tenham sido remediados em até 20 (vinte) Dias Úteis contados da referida notificação.

7.3.1. Para a Recompra Compulsória que dependa de deliberação dos titulares dos CRI, conforme item 7.1.2. acima, o prazo de pagamento da Recompra Compulsória será até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente seguinte ao da data de realização da referida deliberação.

7.3.2. Os pagamentos recebidos pela Cessionária nos termos desta Cláusula deverão ser creditados na Conta Centralizadora e aplicados única e exclusivamente para o resgate antecipado dos CRI.

7.3.3. A Cedente desde já reconhece como líquido e certo, para os fins do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil"), o Valor de Recompra, calculado na forma prevista no item 7.2 acima.

7.3.4. O pagamento da Recompra Compulsória Integral exclui qualquer obrigação de pagamento de Multa Indenizatória.

7.3.5. O pagamento da Recompra Compulsória Integral será pago exclusivamente na Conta Centralizadora, no prazo e nos termos estabelecidos na cláusula 7.3.1 acima, sob pena de incidência, sobre os valores em atraso, de multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo mesmo índice de reajuste dos Créditos Imobiliários, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, com cálculo *pro rata die*, se necessário, sendo certo que o Valor de Recompra não poderá ser cobrada de forma cumulativa com a Multa Indenizatória.

7.4. Retrocessão em Decorrência da Recompra Compulsória Integral: Sem prejuízo das demais obrigações deste Contrato de Cessão, após a realização dos pagamentos devidos em decorrência da verificação de um ou mais Eventos de Recompra Compulsória Integral, a Cessionária deverá retroceder à Cedente, sem coobrigação ou qualquer outra declaração ou garantia, e livres de ônus ou gravames constituídos ou causados pela Cessionária, todos os Créditos Imobiliários objeto dos Eventos de Recompra Compulsória Integral que ainda estiverem em nome da Cessionária até o 2º (segundo) Dia Útil seguinte à data de pagamento do Valor de Recompra.

7.4.1. Com relação aos Créditos Imobiliários que forem objeto da retrocessão prevista no item 7.4 acima, a Cedente e a Cessionária ficarão completamente desobrigadas em relação a qualquer das disposições deste Contrato de Cessão, seus termos ou condições.

7.5. Recompra Facultativa: A Cedente poderá realizar a recompra facultativa dos Créditos Imobiliários previstos nesse Contrato de Cessão, exclusivamente caso seja verificada a hipótese prevista na Cláusula 3.7 do compromisso de Venda e Compra e a Devedora deverá acrescer ao valor das parcelas do preço de aquisição o valor do referido tributo ou encargo de natureza tributária que venha a incidir sobre a Cessionária e/ou sobre os rendimentos dos CRI, de acordo com o disposto no item 3.7.1 do Compromisso de Compra e Venda ("Recompra Facultativa").

7.5.1. Para exercer a Recompra Facultativa, a Cedente deverá notificar, por escrito, a Cessionária, nesse sentido, informando a intenção de exercer a Recompra Facultativa.

7.5.2. O pagamento a ser feito pela Recompra Facultativa deverá ser calculado pelo valor do saldo devedor dos CRI, incluindo os juros remuneratórios, nos termos do Termo de Securitização, na data do efetivo pagamento ("Valor da Recompra Facultativa").

7.5.3. O envio da notificação da Recompra Facultativa: (i) implicará na obrigação irrevogável e irretratável de recompra da totalidade dos Créditos Imobiliários pelo Valor da Recompra Facultativa, o qual deverá ser pago pela Cedente à Cessionária no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da notificação do Valor da Recompra Facultativa; e (ii) fará com que a Cessionária inicie o procedimento para o resgate antecipado da totalidade dos CRI, conforme disciplinado no Termo de Securitização.

7.6. Multa Indenizatória: A Cedente e a Fiadora responderão pela legitimidade, existência, validade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos Créditos Imobiliários até que os CRI tenham sido integralmente resgatados de modo que a Cedente e/ou a Fiadora pagarão à Cessionária a Multa Indenizatória (conforme definida abaixo), caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos ("Eventos de Multa Indenizatória"):

(a) a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários seja contestada pela Cedente, suas controladoras, controladas, coligadas e afiliadas;

(b) a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários seja reconhecida, no todo ou em parte, ou a Fração Ideal seja atribuída a terceiro, em razão de decisão judicial, arbitral e/ou administrativa, definitiva ou provisória, inclusive, mas não se limitando, decorrente de qualquer demanda judicial ou arbitral proposta por qualquer membro do Condomínio questionando a validade ou exequibilidade do Compromisso de Venda e Compra, que não tenha sido revertida em prazo suficiente para que mantenha o fluxo de pagamentos dos CRI conforme prazos previstos no Termo de Securitização, sob qualquer fundamento, ainda que tal contestação ou reconhecimento esteja fundado em eventos ocorridos após a cessão dos Créditos Imobiliários;

(c) o direito à Recompra Compulsória Integral, de que é titular a Cessionária nos termos do item 7.1 e seus subitens, acima, não puder ser exercido, em sua plenitude, por qualquer motivo, desde que por culpa exclusiva da Cedente, excetuada a decisão dos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral especialmente convocada para este fim, conforme Termo de Securitização.

7.6.1 Ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, a Cedente se obriga, desde logo, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Cessionária multa compensatória, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, cujo valor será equivalente ao Valor de Recompra, proporcionalmente ao valor que os Créditos Imobiliários, sobre os quais tenha ocorrido um Evento de Multa Indenizatória, representam em relação à totalidade dos Créditos Imobiliários ("Multa Indenizatória").

7.6.2 Após o efetivo pagamento da Multa Indenizatória, a Cedente se sub-rogará à Cessionária proporcionalmente ao valor que os Créditos Imobiliários sobre os quais tenha ocorrido um Evento de Multa Indenizatória, representam em relação à totalidade dos Créditos Imobiliários.

7.6.3 A Multa Indenizatória será paga exclusivamente na Conta Centralizadora, no prazo e nos termos estabelecidos na cláusula 7.3. do presente Contrato de Cessão, sob pena de incidência, sobre os valores em atraso, de multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo mesmo índice de reajuste dos Créditos Imobiliários, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, com cálculo *pro rata die*, se necessário, sendo certo que a Multa Indenizatória não poderá ser cobrada de forma cumulativa com a Recompra Compulsória Integral.

CLÁUSULA OITAVA - GUARDA DOS DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS

8.1. Guarda dos Documentos: As Partes estabelecem que a Cedente será responsável, sem direito a qualquer remuneração, como fiel depositária pela guarda de todos e quaisquer documentos que evidenciam a válida constituição dos Créditos Imobiliários.

CLÁUSULA NONA - REGISTRO DOS DOCUMENTOS DA CESSÃO

9.1. Registro do Contrato de Cessão: A Cedente deverá, às suas expensas, apresentar este Contrato de Cessão para registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos das Cidades de São Paulo e de Barueri, Estado de São Paulo, em até 5 (cinco) dias corridos contados dessa data, encaminhando à Cessionária uma via original no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do efetivo registro.

CLÁUSULA DEZ - PENALIDADES

10.1. Penalidades: O inadimplemento, por qualquer das Partes, de quaisquer das obrigações de pagamento em moeda corrente nacional previstas neste Contrato de Cessão caracterizará, de pleno direito, independentemente de qualquer aviso ou notificação, a mora da Parte inadimplente, sujeitando-a ao pagamento imediato dos mesmos encargos a serem cobrados ao CRI, conforme previsto no presente Contrato de Cessão e no Termo de Securitização.

CLÁUSULA ONZE - TUTELA ESPECÍFICA

11.1. Título Executivo: As Partes reconhecem e concordam que este Contrato de Cessão constitui título executivo extrajudicial, para todos os fins e efeitos do artigo 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

11.2. Tutela Específica: As obrigações de fazer e de não fazer previstas neste Contrato de Cessão serão exigíveis, se não houver estipulação de prazo específico, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva notificação enviada pela Parte prejudicada. 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 497 e 536, parágrafo 1º, do Código de Processo Civil, além de pedido de ressarcimento de danos morais e patrimoniais nos termos da lei.

CLÁUSULA DOZE - PRAZO DE VIGÊNCIA

12.1. 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 TREZE - NOTIFICAÇÕES

13.1. Comunicações: Todos os documentos e as comunicações, sempre feitos por escrito ou por meio eletrônico, deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Se para a Cedente e/ou para a Fiadora e/ou para a Interveniente Anuente
IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.
Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, 9º andar, parte
São Paulo, São Paulo - CEP 01455-070
A/C Guido Barbosa Oliveira
Email: goliveira@iguatemi.com.br
Tel. (11) 3137-6841

Se para a Cessionária:
RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo
Rua Amauri nº 255, 5º andar, CEP: 01448-000.
Email: juridico@rbcapital.com e servicing@rbcapital.com
Tel. (11) 3127-2700

13.1.1. Todas as comunicações decorrentes deste Contrato de Cessão serão consideradas eficazes quando entregues pessoalmente à pessoa a ser notificada, mediante protocolo ou "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos ou mediante o envio de um email para os endereços indicados acima com "aviso de entrega".

CLÁUSULA QUATORZE - DISPOSIÇÕES FINAIS

14.1. Pagamentos: Todos os pagamentos que as Partes devam efetuar uma à outra nos termos deste Contrato de Cessão deverão ser feitos pelo seu valor livre de quaisquer taxas ou contribuições que incidam ou venham incidir sobre tais pagamentos, de tal modo que as Partes deverão reajustar os valores de quaisquer pagamentos devidos para que, após quaisquer deduções ou retenções, seja depositado o mesmo valor de pagamento que teria sido depositado caso não tivessem ocorrido referidas deduções ou retenções.

14.1.1. A Cedente e/ou a Fiadora obrigam-se a não compensar os Créditos Imobiliários com nenhum valor que seja devido pela Cessionária, por força de outra relação contratual que não a descrita nos Documentos da Operação.

14.2. Operação Complexa: As Partes declaram que o presente Contrato de Cessão integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo, mas não se limitando a, a celebração do Compromisso de Venda e Compra e deste Contrato de Cessão, de forma que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

14.3. Irrevogabilidade e Irretratabilidade: 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.

14.4. Anexos ao Contrato de Cessão: Os anexos a este Contrato de Cessão são partes integrantes e inseparáveis deste Contrato de Cessão. Em caso de dúvidas entre o Contrato de Cessão e seus anexos prevalecerão as disposições do Contrato de Cessão, dado o caráter complementar dos anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições do Contrato de Cessão e dos anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

14.5. Direitos das Partes: 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.

14.6. Invalidade de Disposições: Se qualquer disposição deste Contrato de Cessão for considerada inválida e/ou ineficaz, as Partes deverão envidar 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.

14.7. Acordo entre as Partes: 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 as mesmas, anteriores à presente data.

14.8. Despesas: A Cedente obriga-se a arcar com as Despesas do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), bem como aquelas decorrentes da Oferta Pública, incluindo, mas não se limitando, aos custos para registro perante a CETIP, emissão, custódia e registro da CCI, honorários da Cessionária, honorários de agente fiduciário, honorários do escriturador, banco liquidante, honorários de assessoria legal, agência de classificação de risco dos CRI, remuneração dos coordenadores da oferta e despesas com emissão e registro dos Documentos da Operação, conforme seja o caso ("Despesas").

14.8.1. Sem prejuízo das demais disposições previstas neste Contrato de Cessão, a Cessionária poderá ser reembolsada pela Cedente, Fiadora ou Interveniente Anuente, desde que em comum acordo, de quaisquer custos e despesas que aquela incorrer na estruturação da emissão dos CRI, sendo certo que a Cessionária deverá ser reembolsada pela Cedente, Fiadora ou Interveniente Anuente, de forma solidária, na hipótese prevista no item 3.5. do Contrato de Alienação Fiduciária.

14.8.2. Mensalmente a Cedente deverá depositar na Conta Centralizadora o valor referente às Despesas mencionadas acima, conforme valores a serem informados pela Cessionária, com prazo de 30 (trinta) dias de antecedência.

14.8.3. Para os fins da Cláusula 14.8.2 acima, a Cedente autoriza a Cessionária a reter do Valor de Cessão o montante equivalente ao valor das Despesas do primeiro mês da operação.

14.9. Definições: As palavras e os termos constantes deste Contrato de Cessão, caso não possuam definição específica, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos no Termo de Securitização ou, em caso de omissão no referido instrumento, em consonância com o conceito consagrado pelos usos e costumes do mercado financeiro e de capitais local.

14.10. Anuência da Interveniente Anuente: A Interveniente Anuente se declara ciente e concorda plenamente com todas as cláusulas, termos e condições deste Contrato de Cessão, comparecendo neste instrumento, ainda, para anuir expressamente com a Cessão de Créditos, nos termos do artigo 290 do Código Civil.

14.11. Alteração do Contrato de Cessão: Qualquer alteração ao presente Contrato de Cessão somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes.

14.11.1. Após a emissão dos CRI, o presente Contrato de Cessão somente poderá ser alterado mediante anuência dos Titulares dos CRI, observados os quóruns estabelecidos no Termo de Securitização.

14.11.2. Adicionalmente, as Partes concordam que este Contrato de Cessão, assim como os demais Documentos da Oferta, poderão ser alterados, 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, ANBIMA, 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 dos CRI.

CLÁUSULA QUINZE - LEGISLAÇÃO E FORO

15.1. Lei Aplicável: Este Contrato de Cessão é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

15.2. Resolução de Conflitos: As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver através de negociações qualquer disputa ou controvérsia relacionada a este Contrato de Cessão.

15.3. Foro: Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Contrato de Cessão, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato de Cessão em 4 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo 22 de junho de 2016

[Páginas de assinaturas e anexos nas próximas páginas]

[Página de assinatura 1/4 do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado em 22 de junho de 2016, entre Scialpha Participações Ltda., RB Capital Companhia de Securitização, Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. e ORK Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.]

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A
Cristina Betts
VP Finanças

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A
Dilene Rodrigues Teixeira
Diretora Jurídica

SCIALPHA PARTICIPAÇÕES LTDA.

1._____
Nome:
Cargo:

2._____
Nome:
Cargo:

[Página de assinatura 2/4 do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado em 22 de junho de 2016, entre Scialpha Participações Ltda., RB Capital Companhia de Securitização, Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. e ORK Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.]

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

1. _____
Nome: Felipe Brito da Silva
RG 32928883 (SSP/SP)
Cargo: CPF: 344.909.858-60

2. _____
Nome: Glauber da Cunha Santos
RG 09076231-1 (IFP/RJ)
Cargo: CPF 120.547.898-10

[Página de assinatura 3/4 do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado em 22 de junho de 2016, entre Scialpha Participações Ltda., RB Capital Companhia de Securitização, Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. e ORK Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.]

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A
Dilene Rodrigues Teixeira
Diretora Jurídica

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A
Juina Betts
VP Finanças

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

1._____
Nome:
Cargo:

2._____
Nome:
Cargo:

[Página de assinatura 4/4 do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado em 22 de junho de 2016, entre Scialpha Participações Ltda., RB Capital Companhia de Securitização, Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. e ORK Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.]

ORK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

1._____

Nome: Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A
Dilene Rodrigues Teixeira
Diretora Jurídica

Cargo:

2._____

Nome: Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A
Guido Barbosa de Oliveira
Diretor Financeiro

Cargo:

TESTEMUNHAS:

1. Thomas G. Barth

RG:

CPF: Thomas Gandolfo Barth
CPF: 338.720.688-73

2. Fernando N Macedo

RG: Fernando N Macedo

CPF: 432.374.088-32

ANEXO 8
Compromisso de Venda e Compra

(Esta página foi intencionalmente deixa em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO IRREVOGÁVEL E IRRETRATÁVEL DE VENDA E COMPRA DE FRAÇÃO IDEAL E OUTRAS AVENÇAS

I- PARTES

SCIALPHA PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade limitada com sede na Alameda Rio Negro, nº 111, parte, Alphaville, CEP 06454-000, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.015.646/0001-17, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Promitente Vendedora"); e

ORK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade limitada com sede na Alameda Rio Negro, nº 111, parte, Alphaville, CEP 06454-000, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.163.430/0001-27, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Promissária Compradora);

(sendo a Promitente Vendedora e a Promissária Compradora igualmente denominadas, quando consideradas em conjunto, simplesmente como "Partes" e, quando consideradas individualmente, como "Parte")

E, na qualidade de interveniente anuente,

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A., sociedade por ações de capital aberto, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, 9º andar - parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 51.218.147/0001-93, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Iguatemi Interveniente").

II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

(A) a Promitente Vendedora é uma sociedade limitada e tem como objeto social: (i) a exploração comercial e o planejamento de shopping centers; (ii) a prestação de serviços de administração de shopping centers regionais e de complexos de uso misto; (iii) a compra e venda de imóveis; (iv) a exploração de estacionamentos rotativos; (v) o exercício de outras atividades afins ou correlatas ao seu objeto social; e (vi) a participação em outras sociedades como sócia, acionista ou associada por qualquer forma permitida em lei;

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A
Flávia Bini
Gerente Jurídica

(B) a Promitente Vendedora é legítima titular de 78% (setenta e oito por cento) da fração ideal do domínio útil dos imóveis matriculados sob nºs 161.221 e 161.222 junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, Estado de São Paulo ("Fração Ideal" e "Imóveis", respectivamente, todos descritos no Anexo I deste instrumento);

(C) nos Imóveis a Promitente Vendedora explora, por meio do Condomínio Voluntário do Subcondomínio do Shopping Center Iguatemi Alphaville, condomínio civil inscrito no CNPJ/MF sob o nº 12.875.195/0001-00 ("Condomínio"), um empreendimento imobiliário consistente em centro de varejo na modalidade Shopping Center, denominado por "Shopping Center Iguatemi Alphaville" ("Empreendimento" ou "Shopping Iguatemi Alphaville"), cujas lojas encontram-se atualmente locadas pelo Condomínio em favor de terceiros ("Contratos de Locação" e "Locatários" respectivamente);

(D) a Promitente Vendedora, por meio do presente Contrato, pretende vender, em caráter oneroso e definitivo, a Fração Ideal para a Promissária Compradora, sendo certo que a Promissária Compradora pretende adquirir, de forma onerosa e definitiva, a Fração Ideal da Promitente Vendedora, mediante o pagamento do Preço de Aquisição em Parcelas (conforme definido abaixo);

(E) a Promitente Vendedora, nesta mesma data, como forma de se capitalizar cederá todos os créditos imobiliários decorrentes do presente Contrato, de sua titularidade, representados por Cédula de Crédito Imobiliário ("CCI"), incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros, multas, atualização monetária, penalidades, indenizações, direitos de regresso, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes nos termos e condições deste Contrato ("Créditos Imobiliários"), à **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri nº 255, 5º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora" e/ou "Cessionária"), por meio da celebração de Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças ("Contrato de Cessão"); e

(F) a Securitizadora, ao adquirir os Créditos Imobiliários, os vinculará a uma emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), por meio de termo de securitização, a ser igualmente celebrado nesta data ("Termo de Securitização"), nos termos da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, e demais normativos da Comissão de Valores Mobiliários, em especial a Instrução nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada e da Instrução nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Emissão"), sendo certo que os CRI serão ofertados junto a investidores em geral no mercado de capitais brasileiro.

Resolvem as Partes celebrar o presente *"Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Venda e Compra de Fração Ideal e Outras Avenças"* ("Contrato"), que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições, que mutuamente outorgam e aceitam, a saber:

III - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - IMÓVEIS

1.1. Características dos Imóveis: A Promitente Vendedora é legítima titular da Fração Ideal do domínio útil e possuidora direta dos Imóveis, livre e desembaraçada de quaisquer ônus e dívidas, inclusive de natureza fiscal e condominial.

1.1.1. A Fração Ideal do domínio útil dos Imóveis foi adquirida pela Promitente Vendedora mediante permuta formalizada com a *São Paulo Wellness S.A.*, nos termos das escrituras lavradas em 24/09/2010, no livro nº 98, páginas 69 a 84 e em 15/09/2010, no livro nº 98, páginas 02 a 36, junto ao Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Município de Pirapora do Bom Jesus, Comarca de Barueri, e das escrituras de aditamento, retificação e ratificação lavradas em 14/12/2011, no livro 3.557, páginas 041 a 048, e em 25/04/2012, no livro nº 3.621, páginas 383 a 390, ambas do 14º Tabelião de Notas do Município de São Paulo, Estado de São Paulo, devidamente registradas sob o R12 da matrícula nº 138.678 de 30/05/2012, sendo que as matrículas dos Imóveis foram abertas nos termos do Instrumento Particular de Instituição de Especificação de Condomínio, datado de 23/09/2011, registrado sob Av.13 da matrícula nº 138.678 em 30/05/2012.

1.1.2. Os Imóveis encontram-se atualmente cadastrados junto à Secretaria do Patrimônio da União sob os RIPs nºs 6213.0114872-56 e 6213.0114873-37, e junto à Prefeitura de Barueri - Estado de São Paulo, conforme contribuintes 23211.31.23.1365.01.000.1 e 23211.31.23.1365.03.000.1.

1.1.3. A fração ideal remanescente do domínio útil dos Imóveis, equivalente a 22% é detida, nas seguintes proporções: a fração ideal de 16,62606% do domínio útil dos Imóveis é detida por São Paulo Wellness S.A.; a fração ideal de 0,791313% do domínio útil dos Imóveis é detida por Lam Participações Ltda.; a fração ideal de 1,582627% do domínio útil dos Imóveis é detida por Nathur Participações Ltda. e a fração ideal de 3% do domínio útil dos

Imóveis é detida por GFG Participações S.A. (sendo todos esses proprietários denominados em conjunto "Condôminos").

CLÁUSULA SEGUNDA - COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

2.1 Compromisso de Venda e Compra: Por força do presente Contrato, a Promitente Vendedora compromete-se a vender a Fração Ideal à Promissária Compradora, em conjunto com todas as suas acessões, construções e benfeitorias existentes nesta data, e a Promissária Compradora se compromete a comprá-la, em caráter irrevogável e irretratável, pelo Preço de Aquisição.

CLÁUSULA TERCEIRA - PREÇO DE AQUISIÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO

3.1. Preço de Aquisição: O valor certo e ajustado para a aquisição da Fração Ideal pela Promissária Compradora é, nesta data, de R$ 275.000.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões de reais) ("Preço de Aquisição"), sendo certo que o Preço de Aquisição será pago em 34 (trinta e quatro) parcelas ("Parcelas"). As primeiras 10 (dez) Parcelas serão semestrais e referentes somente ao pagamento de juros e correção monetária, e as 24 (vinte e quatro) Parcelas restantes serão mensais e correspondentes à amortização do Preço de Aquisição, juros e atualização monetária, conforme fluxo de pagamentos anexo ao presente instrumento como seu Anexo II, sendo certo que a primeira parcela de amortização deverá ser paga em 10 de agosto de 2021, e as demais parcelas deverão ser pagas nas datas dispostas no Anexo II ("Data de Pagamento das Parcelas"). Ademais, o Preço de Aquisição estará sujeito às seguintes condições:

a) Prazo de Pagamento: 84 (oitenta e quatro) meses;

b) Juros Remuneratórios: taxa efetiva de 12% (doze por cento) ao ano, acumulados e capitalizados mensalmente (base 30 dias), de forma exponencial *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos ("Juros Remuneratórios"). Os Juros Remuneratórios incidirão sobre o Preço de Aquisição atualizado monetariamente menos o valor das Parcelas já pagas ("Saldo Remanescente do Preço de Aquisição"), conforme Anexo II, desde 12 de julho de 2016, e deverão ser pagos semestralmente a partir de 10 de janeiro de 2017, inclusive, e mensalmente a partir de 10 de agosto de 2021, inclusive, respeitando o item 3.1.1 abaixo, e calculado da seguinte forma:

$$J = Sda \times [Fator Juros - 1]$$

Sendo que:

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

SDa = Saldo devedor atualizado do Preço de Aquisição, conforme calculado na alínea "c" abaixo;

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

$$Fator\ de\ Juros = (i + 1)^{\frac{dcp}{360}}$$

Sendo que:

i= 12,00% (doze inteiros por cento) ao ano;

dcp = número de dias corridos a partir de 12 de julho de 2016, inclusive, ou, conforme o caso, a última data de pagamento (inclusive) e a data de cálculo (exclusive).

c) Atualização Monetária: o Saldo devedor do Preço de Aquisição, antes dos Juros Remuneratórios, será atualizado mensalmente, com base na variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE") ("Atualização Monetária"), a partir de 12 de julho de 2016, inclusive, sendo certo que a data de aniversário de Atualização Monetária será nos mesmos dias que as Datas de Pagamento das Parcelas. A Atualização Monetária incidirá sobre o Saldo Remanescente do Preço de Aquisição, desde 12 de julho de 2016, e deverá ser paga semestralmente a partir de 10 de janeiro de 2017, inclusive, e mensalmente a partir de 10 de agosto de 2021, respeitando o item 3.1.1 abaixo, conforme fator da variação acumulada do IPCA apurado mensalmente, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, calculado da seguinte forma:

$SDa = Sd \times C$, onde:

SDa = Saldo devedor atualizado do Preço de Aquisição, antes dos Juros Remuneratórios;

Sd = Saldo devedor do Preço de Aquisição, antes dos Juros Remuneratórios, calculado a partir de 12 de julho de 2016, ou desde a data de último pagamento, conforme o caso, com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = fator de atualização monetária, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, da seguinte forma:

$$C = \frac{NI_n}{NI_0}$$

em que:

NI_n = valor do número-índice do IPCA referente ao mês imediatamente anterior ao da data de aniversário, divulgado no mês da data de aniversário.

NI_0 = valor do número-índice do IPCA referente ao segundo mês imediatamente anterior ao da data de aniversário, divulgado no primeiro mês imediatamente anterior ao da data de aniversário.

3.1.1. Fica estabelecido que o valor referente à soma entre os Juros Remuneratórios e a Atualização Monetária não poderá ser superior à taxa de remuneração do CRI apurada no mesmo período ("Taxa Máxima"). Nesse caso, a Taxa Máxima incidirá sobre o Saldo Remanescente do Preço de Aquisição e deverá ser paga sempre que verificado o quanto disposto neste item 3.1.1.

3.2. Forma de Pagamento: O Preço de Aquisição deverá ser pago pela Promissária Compradora, por meio de crédito na conta bancária a ser oportunamente indicada pela Promitente Vendedora, sendo certo que após a formalização da cessão dos Créditos Imobiliários para a Securitizadora, o Preço de Aquisição será pago diretamente na conta corrente de titularidade da Securitizadora nº 05171-3, agência 0910 do Banco Itaú Unibanco S.A., na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários decorrentes deste Contrato.

3.2.1. O Preço de Aquisição será pago uma ou mais das alternativas à seguir: (i) pela Promissária Compradora mediante aporte de capital feito pela Iguatemi Interveniente, na qualidade de quotistas dessa; (ii) pela Iguatemi Interveniente diretamente na qualidade de Fiadora do pagamento do Preço de Aquisição, nos termos do Contrato de Cessão; ou (iii) através da utilização dos direitos creditórios, bem como todos os direitos relativos à conta vinculada, descritos no Contrato de Cessão.

3.3. Direito Líquido, Certo e Exigível: A Promissária Compradora reconhece que o Preço de Aquisição da Fração Ideal constitui direito líquido, certo e exigível, passível de execução forçada, nos termos do disposto no artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil Brasileiro.

3.4. Atraso: O atraso no pagamento das Parcelas do Preço de Aquisição sujeitará a Promissária Compradora ao pagamento de multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor devido, além da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, a partir da data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento.

3.5. Dia Não Útil: Na hipótese de qualquer dia de vencimento de qualquer pagamento previsto neste Contrato coincidir com sábado, domingo, feriado nacional, ou feriado estadual ou municipal no Estado e Município de São Paulo, a Promissária Compradora efetuará o respectivo pagamento no primeiro Dia Útil subsequente.

3.6. Não Compensação: Tendo em vista que os Créditos Imobiliários provenientes deste Contrato serão cedidos à Securitizadora, será vedado à Promissária Compradora compensar qualquer crédito que detenha ou venha deter em face da Promitente Vendedora e/ou em face da Securitizadora, após a devida formalização da cessão dos Créditos Imobiliários, que sejam objeto desse Contrato.

3.7. Pagamento de Tributos: Serão de responsabilidade exclusiva da Promitente Compradora: (a) o pagamento de todos os tributos ou encargos de natureza tributária exigidos pelas autoridades competentes em decorrência da celebração desse Contrato; e (b) todos os tributos ou encargos de natureza tributária que venham a ser exigidos, por legislação superveniente e/ou por alteração da interpretação das normas vigentes atualmente aplicadas para a Securitizadora, no que tange seus deveres na Emissão, e para os rendimentos dos CRI.

3.7.1. Em função do disposto acima a Promitente Compradora deverá acrescer ao valor das Parcelas do Preço de Aquisição o valor do referido tributo ou encargo de natureza tributária que venha a incidir sobre a Securitizadora e/ou sobre os rendimentos dos CRI, de forma a compensar integralmente o eventual tributo ou encargo de natureza tributária que venha a incidir sobre o Preço de Aquisição recebido pela Securitizadora ou sobre os rendimentos dos CRI, viabilizando que a Securitizadora e consequentemente os titulares dos CRI recebam os valores de forma líquida.

CLÁUSULA QUARTA - VENCIMENTO ANTECIPADO

4.1. Vencimento Antecipado: Serão consideradas vencidas todas as obrigações assumidas pela Promissária Compradora no presente Contrato, tornando-se imediatamente exigível o pagamento integral do Valor de Vencimento Antecipado (definido no item 4.2. abaixo) na hipótese de ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos ("Eventos de Vencimento Antecipado" e "Vencimento Antecipado", respectivamente):

(i) (a) decretação de falência da Iguatemi Interveniente, incluindo de qualquer de suas controladas (incluindo a Promissária Compradora) (conforme definição de controle prevista no Regulamento de Listagem do Novo Mercado) ("Controladas" ou "Controlada", quando referida individualmente) ou de qualquer de seus controladores (conforme definição de controle prevista no Regulamento de Listagem do Novo Mercado) ("Controladores" ou "Controlador", quando referido individualmente); (b) pedido de autofalência da Iguatemi Interveniente, de suas Controladas (incluindo a Promissária Compradora ou de qualquer de seus Controladores; (c) pedido de falência da Iguatemi Interveniente, de qualquer de suas Controladas (incluindo a Promissária Compradora) ou de qualquer de seus Controladores formulado por terceiros não elidido através de depósito judicial ou contestação no prazo legal; (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Iguatemi Interveniente, de qualquer de suas Controladas (incluindo a Promissária Compradora) ou de qualquer de seus Controladores, independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou (e) liquidação, dissolução ou extinção da Iguatemi Interveniente, de qualquer de suas Controladas Relevantes (conforme definido abaixo) ou de qualquer de seus Controladores. Considerar-se-á como Controladas Relevantes, a Promissária Compradora ou as Controladas que representem, em conjunto ou individualmente, 15% (quinze por cento) ou mais da receita bruta consolidada da Iguatemi Interveniente calculado de forma acumulada nos últimos 4 (quatro) trimestres;

(ii) Aprovação societária de:

a. Incorporação ou incorporação de ações (em ambos os casos somente quando a Iguatemi Interveniente ou a Promissária Compradora forem as incorporadas), fusão ou cisão da Iguatemi Interveniente e/ou da Promissária Compradora, exceto se:

i. Qualquer uma das operações tenha sido previamente aprovada pelos titulares dos CRI representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização); ou

ii. Na ocasião em que os titulares mencionados no item (i) acima não aprovem a operação ou, ainda, não tenham a oportunidade de deliberar sobre a referida operação, a Promissária Compradora pague antecipadamente de forma parcial ou integral os Créditos Imobiliários decorrentes do Preço de Aquisição de forma a assegurar aos titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo de 6 (seis) meses contados da data de publicação/divulgação do(s) documento(s) societário(s) relativo(s) à(s) operação(ões) ou do seu arquivamento na Junta Comercial competente, o que ocorrer primeiro, o resgate dos CRI de que forem titulares, pelo Valor de Vencimento Antecipado. Para efeito deste item (ii) fica estabelecido que: (a) a Promissária Compradora deverá informar à Securitizadora acerca da ocorrência da operação na mesma data da sua publicação/divulgação do(s) documento(s) societário(s) relativo(s) à(s) operação(ões) ou do seu arquivamento na Junta Comercial competente, o que ocorrer primeiro; (b) o pagamento referente ao Vencimento Antecipado deverá ocorrer em até 15 (quinze) dias corridos contados de cada solicitação a ser realizada pela Securitizadora durante o período de 6 (seis) meses mencionado acima; e (c) a não comunicação da operação para a Securitizadora conforme item "(a)" acima acarretará no Vencimento Antecipado integral dos Créditos Imobiliários de forma automática nos termos do item 4.1.1. abaixo; ou

b. Incorporação (incluindo incorporação de ações), pela Iguatemi Interveniente e/ou pela Promissária Compradora de outra(s) sociedade(s) exceto se:

i. Qualquer uma das operações tenha sido previamente aprovada por titulares de CRI representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação; ou

ii. Na ocasião em que os titulares mencionados no item (i) acima não aprovem a operação ou, ainda, não tenham a oportunidade de deliberar sobre a referida operação, a Promissária Compradora pague antecipadamente, de forma parcial ou integral os Créditos Imobiliários decorrentes do Preço de Aquisição de forma a assegurar aos titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo de 6 (seis) meses contados da data de publicação/divulgação do(s) documento(s) societário(s) relativo(s) à(s) operação(ões) ou do seu arquivamento na Junta Comercial competente, o que ocorrer primeiro, o resgate dos CRI de que forem titulares, pelo Valor de Vencimento Antecipado. Para efeito deste item (ii) fica estabelecido que: (a) a Promissária Compradora deverá informar à Securitizadora acerca da ocorrência da operação na mesma data da sua publicação/divulgação do(s) documento(s) societário(s) relativo(s) à(s) operação(ões) ou do seu arquivamento na Junta Comercial competente, o que ocorrer primeiro; (b) o pagamento referente ao Vencimento Antecipado deverá ocorrer em até 15 (quinze) dias corridos contados de cada solicitação a ser realizada pela Cessionária durante o período de 6 (seis) meses mencionado acima; e (c) a não comunicação da operação para a Securitizadora conforme item "(a)" acima acarretará no Vencimento Antecipado integral dos Créditos Imobiliários de forma automática nos termos do item 4.1.1. abaixo; ou

iii. Qualquer uma das operações for realizada exclusivamente entre a Iguatemi Interveniente e qualquer de suas Controladas ou exclusivamente entre as Controladas da Iguatemi Interveniente; ou

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

(iii) caso a Iguatemi Interveniente deixe de deter mais do que 75% (setenta e cinco por cento) do capital social da Promissária Compradora ou ainda alteração do controle, direto ou indireto da Iguatemi Interveniente (conforme definido no Regulamento de Listagem do Novo Mercado),

exceto se, para qualquer uma das operações citadas anteriormente: (a) tenha sido previamente aprovada por titulares de CRI representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação; ou (b) na ocasião em que os titulares mencionados no item (a) acima não aprovem a operação ou, ainda, não tenham a oportunidade de deliberar sobre a referida operação, a Promissária Compradora ou a Iguatemi Interveniente recomprem parcial ou totalmente os Créditos Imobiliários de forma tenha sido assegurado aos titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo de 6 (seis) meses contados da data em que for celebrado acordo para a alteração do controle ou da ata de divulgação de qualquer dos eventos anteriores, o que ocorrer primeiro, o resgate dos CRI de que forem titulares pelo Valor de Vencimento Antecipado. Para efeito do item (b) acima fica estabelecido que: (i) a Promissária Compradora deverá informar à Securitizadora acerca da ocorrência da operação na mesma data em que for celebrado acordo para a alteração do controle ou da ata de divulgação de qualquer dos eventos anteriores, o que ocorrer primeiro; (ii) o pagamento referente ao Vencimento Antecipado deverá ocorrer em até 15 (quinze) dias corridos contados de cada solicitação a ser realizada pela Cessionária durante o período de 6 (seis) meses mencionado acima; e (iii) a não comunicação da operação para a Securitizadora conforme item "(i)" acima acarretará no Vencimento Antecipado integral dos Créditos Imobiliários de forma automática nos termos do item 4.1.1. abaixo;

(iv) Redução do capital social da Iguatemi Interveniente em valor superior ao equivalente a 20% (vinte por cento) do reportado no balanço patrimonial da última informação trimestral divulgada pela Iguatemi Interveniente, exceto se a operação tiver sido previamente aprovada por titulares de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação;

(v) Cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, pela Iguatemi Interveniente ou pela Promissária Compradora das obrigações assumidas neste Contrato e nos documentos relacionados à Emissão dos CRI;

(vi) Não pagamento, pela Promissária Compradora, de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Contrato na respectiva data de pagamento prevista, não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do respectivo vencimento;

(vii) Descumprimento pela Promissária Compradora de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Contrato ou nos demais documentos relacionados à Emissão dos CRI, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de comunicação do referido descumprimento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;

(viii) Comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Promissária Compradora neste Contrato e nos demais documentos relacionados à Emissão dos CRI provaram-se falsas, incorretas ou enganosas, não sanado no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de comunicação da referida comprovação;

(ix) Inadimplemento, pela Iguatemi Interveniente ou por qualquer de suas Controladas, de qualquer obrigação pecuniária não sanada até o término do prazo de cura eventualmente existente, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) pela variação positiva do IPCA/IBGE (ou seu contravalor em outras moedas);

(x) Decretação de vencimento antecipado de qualquer dívida da Iguatemi Interveniente ou de qualquer de suas Controladas, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) pela variação positiva do IPCA/IBGE (ou seu contravalor em outras moedas);

(xi) Protesto legítimo de títulos contra a Iguatemi Interveniente ou qualquer de suas Controladas, cujo valor, unitário ou agregado, seja igual ou superior a R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), pela variação positiva do IPCA/IBGE (ou seu contravalor em outras moedas), exceto se, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data do protesto, tiver sido comprovado à Securitizadora que: (a) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro; (b) o protesto foi cancelado; ou (c) o valor do(s) título(s) protestado(s) foi depositado em juízo;

(xii) Descumprimento de qualquer decisão judicial transitada em julgado de natureza condenatória contra a Iguatemi Interveniente ou contra a Promissária Compradora, em valor, individual ou agregado, na data que for estipulada na referida decisão, igual ou superior a R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) corrigido anualmente pelo IPCA/IBGE, ou seu equivalente em outra moeda;

(xiii) Alienação, pela Iguatemi Interveniente ou por qualquer das Controladas (incluindo a Promissária Compradora), de participações societárias, ou de bens imóveis que contribuam com mais de 20% (vinte por cento) do EBITDA (conforme definido abaixo) consolidado da Iguatemi

Interveniente;

(xiv) Se não forem mantidos em dia os pagamentos de todos os tributos, impostos ou taxas lançados ou incidentes sobre os Imóveis, exceto se: (a) notificada a pagar referidos débitos, a Promissária Compradora pagar no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar do recebimento de notificação; ou (b) a exigibilidade dos referidos créditos estiver ou for suspensa nos termos do artigo 151 do Código Tributário Nacional;

(xv) Caso sejam, sem a autorização dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral, realizadas quaisquer alterações neste Contrato e nos demais documentos relacionados à Emissão dos CRI pela Promissária Compradora, exceto pelas alterações permitidas em tais instrumentos;

(xvi) Em caso de alienação parcial ou total da Fração Ideal;

(xvii) Transformação da Iguatemi Interveniente em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(xviii) Alteração do objeto social da Iguatemi Interveniente ou da Promissária Compradora, conforme disposto em seu estatuto ou contrato social, que altere substancialmente as atividades atualmente praticadas e exclusivamente relacionadas, direta ou indiretamente, ao setor de shopping centers;

(xix) Distribuição pela Iguatemi Interveniente ou pela Promissária Compradora de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Iguatemi Interveniente ou a Promissária Compradora estejam em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas neste Contrato e nos demais documentos relacionados à Emissão dos CRI, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações; e

(xx) Contratação de qualquer operação de financiamento, empréstimo e/ou endividamento pela Promissária Compradora, exceto os eventuais financiamentos que venham a ser contratados com o objetivo exclusivo de financiar eventual expansão do Shopping Iguatemi Alphaville ou o desenvolvimento pela Promissária Compradora de empreendimentos adjacentes ao Shopping Iguatemi Alphaville.

4.1.1. Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado indicados nos itens (i), (ii), (iii), (iv), (v), (vi), (ix), (x), (xv), (xvi) e (xix), a Promissária Compradora deverá

efetuar o pagamento do Valor de Vencimento Antecipado imediatamente, observado o prazo indicado no item 4.3. abaixo, não sendo necessária a realização de assembleia dos titulares dos CRI para deliberar pelo Vencimento Antecipado.

4.1.2. Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado indicados nos demais itens do item 4.1., não mencionados no item 4.1.1. acima, a Promissária Compradora deverá realizar o pagamento do Valor de Vencimento Antecipado imediatamente, observado o prazo indicado no item 4.3.1. abaixo, desde que o Vencimento Antecipado seja aprovado pelos titulares dos CRI conforme previsto no Termo de Securitização.

4.1.3. O pagamento do Valor de Vencimento Antecipado determinará o resgate antecipado da totalidade dos CRI pela Securitizadora junto aos seus titulares.

4.1.4. Para efeitos dos itens 4.1 (ii) (a) (i); 4.1 (ii) (b) (i); 4.1 (iii); e 4.1 (iv) a Promissária Compradora deverá comunicar sua intenção para a Cessionária, com cópia para o Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da realização de qualquer uma das operações descritas nos itens acima mencionados.

4.1.5. Para fins do disposto nos Eventos Vencimento Antecipado, EBITDA corresponde ao resultado líquido do período, acrescido de tributos sobre o lucro, das despesas financeiras líquidas das receitas financeiras e das depreciações, amortizações e exaustões, excluindo-se eventuais ganhos (perdas) decorrentes de reavaliação ou vendas de ativos.

4.2. Valor de Vencimento Antecipado: O pagamento a ser feito pela Promissária Compradora, caso se verifique um Evento de Vencimento Antecipado, deverá ser calculado pelo valor do saldo devedor dos CRI, incluindo os juros remuneratórios, nos termos do Termo de Securitização, na data do efetivo pagamento ("Valor de Vencimento Antecipado"). O Valor de Vencimento Antecipado será calculado da seguinte forma:

$$Vva = SDa + J$$

Vva = Valor de Vencimento Antecipado;
SDa = Saldo devedor atualizado do Preço de Aquisição, antes dos Juros Remuneratórios, calculado conforme item 3.1. "c" acima;
J = Juros Remuneratórios calculados conforme item 3.1. "b" acima;

4.3. Prazo para Pagamento do Valor de Vencimento Antecipado: O pagamento do Valor de Vencimento Antecipado, a ser feito pela Promissária Compradora em caso de verificação de um ou mais Eventos de Vencimento Antecipado acima, deverá ser efetuado em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis, até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente seguinte: (i) ao recebimento, pela Promissária Compradora, de notificação informando a ocorrência de um ou mais Eventos de Vencimento Antecipado observados os prazos de cura aqui estabelecidos, ou (ii) ao recebimento, pela Promissária Compradora, de notificação informando a ocorrência de um ou mais Eventos de Vencimento Antecipado que não contemplem prazo de remediação específico no item 4.1. acima e que não tenham sido remediados em até 20 (vinte) Dias Úteis contados da referida notificação.

4.3.1. Para o Vencimento Antecipado que dependa de deliberação dos titulares dos CRI, conforme item 4.1.2. acima, o prazo de pagamento do Valor de Vencimento Antecipado será até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente seguinte ao da data de realização da referida deliberação.

4.3.2. Os pagamentos recebidos pela Securitizadora nos termos desta Cláusula deverão ser creditados única e exclusivamente para o resgate antecipado dos CRI.

4.3.3. A Promissária Compradora desde já reconhece como líquido e certo, para os fins do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil"), o Valor de Vencimento Antecipado, calculado na forma prevista no item 4.1 acima.

CLÁUSULA QUINTA - PAGAMENTO ANTECIPADO FACULTATIVO

5.1. Pagamento Antecipado Facultativo: A Promissária Compradora poderá realizar, a seu exclusivo critério, o pagamento antecipado do saldo devedor do Preço de Aquisição, exclusivamente caso seja verificada a hipótese prevista na Cláusula 3.7 deste Contrato e a Promissária Compradora deva acrescer ao valor das Parcelas do Preço de Aquisição o valor do referido tributo ou encargo de natureza tributária que venha a incidir sobre a Securitizadora e/ou sobre os rendimentos dos CRI, de acordo com o disposto no item 3.7.1 acima ("Pagamento Antecipado Facultativo").

5.1.1. Para exercer o Pagamento Antecipado Facultativo, a Promissária Compradora deverá notificar, por escrito, a Promitente Vendedora, nesse sentido, informando a intenção de exercer o Pagamento Antecipado Facultativo.

5.1.2. O pagamento a ser feito pela Promissária Compradora no caso do Pagamento Antecipado Facultativo, deverá ser calculado pelo valor do saldo devedor dos CRI, incluindo os juros remuneratórios, nos termos do Termo de Securitização, na data do efetivo pagamento ("Valor de Pagamento Antecipado Facultativo").

5.1.3. O envio da notificação do Pagamento Antecipado Facultativo: (i) implicará na obrigação irrevogável e irretratável de recompra da totalidade dos Créditos Imobiliários pelo Valor de Pagamento Antecipado Facultativo, o qual deverá ser pago pela Promissária Compradora no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da notificação do Pagamento Antecipado Facultativo; e (ii) fará com que a Securitizadora inicie o procedimento para o resgate antecipado da totalidade dos CRI, conforme disciplinado no Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEXTA - POSSE E ESCRITURA

6.1. Imissão na Posse: A Promissária Compradora é imitida na posse indireta da Fração Ideal nesta data.

6.1.1. Passarão a correr por conta da Promissária Compradora, a partir da imissão na posse da Fração Ideal, quaisquer tributos ou encargos incidentes ou que venham a incidir sobre o objeto deste Contrato, inclusive no que diz respeito ao pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano, bem como quaisquer despesas relativas ao domínio útil, posse e uso da Fração Ideal, sem prejuízo das estipulações que repassem, no todo ou em parte, tais encargos aos Locatários, nos termos dos Contratos de Locação, mas que não limitam a responsabilidade da Promissária Compradora em relação a tais encargos, sendo certo que todos os tributos e encargos relativos da Fração Ideal que estejam relacionados a fatos/atos ocorridos anteriormente a data deste Contrato permanecerão sob a exclusiva responsabilidade da Promitente Vendedora.

6.1.2. A Promissária Compradora, em razão da imissão na posse da Fração Ideal, fará jus ao recebimento dos direitos creditórios oriundos da exploração do Empreendimento pelo

Condomínio, no montante de 78% (setenta e oito por cento) dos rendimentos líquidos do Condomínio, equivalente à totalidade dos recebíveis efetivamente recebidos pelo Condomínio no mês, relativos aos aluguéis (fixos e variáveis), decorrentes das locações do Empreendimento, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros, multas, atualização monetária, penalidades, indenizações, direitos de regresso, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes nos Contratos de Locação, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios, garantias constituídas, e instrumentos que os representam, incluindo respectivos anexos, os valores relativos aos direitos sobre pontos comerciais, locações de áreas comuns, locações de quiosques, locações temporárias e locações de áreas de mídia, coparticipação (luvas e taxas de transferência de lojas), cessão de direitos, aplicações e quaisquer outros por mais especiais que sejam, inclusive os relativos a pagamentos pela utilização do estacionamento do Shopping Iguatemi Alphaville, deduzidas as despesas correntes de responsabilidade dos condôminos, incluindo, mas não se limitando, taxas de administração e gerenciamento, contribuições ordinárias ao fundo de promoção e propaganda, encargo de lojas vagas, despesas relativas a auditoria de lojas, honorários advocatícios, e contribuições a entidades de classe ("Direitos Creditórios"), referente ao mês de junho de 2016 em diante.

6.1.3. Para formalizar o disposto no subitem acima, a Promitente Vendedora deverá notificar a administradora do Condomínio, em até 5 (cinco) dias contados desta data, por meio físico, solicitando que todos os pagamentos de rendimentos oriundos do Condomínio que lhe são cabíveis, a partir do mês base de referência de julho de 2016, inclusive, sejam pagos em conta corrente a ser indicada pela Promissária Compradora nesta oportunidade.

6.1.4. Caso, por algum motivo, a Promitente Vendedora receba indevidamente quaisquer valores relativos ao Condomínio, esta deverá repassar referidos valores à Promissária Compradora, ou a quem esta indicar, no prazo máximo de até 2 (dois) Dias Úteis, contados do recebimento indevido de tais valores, sob pena de aplicação de multa moratória de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao ano, incidentes sobre o valor indevido, devidamente atualizado pela Atualização Monetária, desde a data em que deveria ser repassado à Promissária Compradora até a data do efetivo pagamento.

6.2. Expansões: Em razão da transmissão da posse à Promissária Compradora operada nesta data, a Promissária Compradora poderá promover expansões do Shopping Iguatemi Alphaville ou novas construções adjacentes a ele, sem que isso altere, de qualquer forma, as condições do presente Contrato, em especial o Preço de Aquisição.

6.3. Escritura Definitiva: Por ocasião do pagamento da última Parcela do Preço de Aquisição (incluindo na hipótese de Vencimento Antecipado conforme previsto neste instrumento), a Promitente Vendedora deverá proceder à lavratura da escritura de venda e compra da Fração Ideal.

6.3.1. Quando da quitação do Preço de Aquisição, para consequente lavratura da escritura de venda e compra da Fração Ideal pela Promitente Vendedora em favor da Promissária Compradora desde que todas as obrigações do presente Contrato estejam devidamente adimplidas, será dada à Promissária Compradora a mais plena, geral e irrevogável quitação em relação às obrigações por ela assumidas neste Contrato.

6.3.2. No ato de lavratura da escritura definitiva, a Promitente Vendedora deverá apresentar à Promissária Compradora todos os documentos legalmente necessários e exigidos pelo tabelião competente para lavratura da referida escritura.

6.3.3. Quando da outorga da escritura definitiva, a Promissária Compradora será a única e exclusiva responsável pelo pagamento dos emolumentos de tabelião, de registro de imóveis, do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI e do laudêmio, incidentes em decorrência deste instrumento.

6.4. Passivos. A Promitente Vendedora permanecerá responsável por todo e qualquer passivo e contingência relacionada à Fração Ideal, incluindo tributos, foro, as contingências cíveis, fiscais, trabalhistas, previdenciárias, administrativas e ambientais, relativos e com fato gerador anterior ao período anterior à imissão da Promissária Compradora na posse da Fração Ideal, sem qualquer limitação.

CLÁUSULA SÉTIMA - CESSÃO DE CRÉDITO E GARANTIAS

7.1. Cessão de Crédito: Neste ato, a Promissária Compradora concorda expressamente com a cessão dos Créditos Imobiliários decorrentes deste Contrato à Securitizadora, e com a respectiva securitização dos Créditos Imobiliários nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

7.2. Pagamento em Caso de Cessão de Crédito: Quando da ocorrência da cessão dos Créditos Imobiliários, a Promissária Compradora concorda em pagar os Créditos Imobiliários decorrentes do Preço de Aquisição diretamente à Securitizadora, bastando, para tanto, o encaminhamento de

simples notificação pela Promitente Vendedora à Promissária Compradora, dando notícia da cessão dos Créditos Imobiliários, nos termos do artigo 290 do Código Civil Brasileiro, sendo tal notificação dispensada caso a Promissária Compradora celebre o instrumento da referida cessão na qualidade de interveniente anuente.

7.3. Constituição de Garantias: A Promissária Compradora declara, de antemão, nada ter a opor quanto à constituição de garantias destinadas a garantir o pagamento das Parcelas e às obrigações estabelecidas no instrumento de cessão dos Créditos Imobiliários. Neste sentido, desde já autoriza a constituição de alienação fiduciária da Fração Ideal a favor da Securitizadora.

7.4. Vedação de Alteração do Contrato: As Partes se comprometem a não realizar qualquer alteração, modificação ou concessão de *waiver* por quaisquer das Partes deste Contrato sem a prévia aprovação dos Titulares dos CRI, inclusive, mas não se limitando, que venham a afetar, direta ou indiretamente, o valor e o fluxo dos Créditos Imobiliários oriundos deste Contrato.

CLÁUSULA OITAVA - DECLARAÇÕES DE PARTE A PARTE E DA PROMITENTE VENDEDORA

8.1. Declarações de Parte à Parte: Cada uma das Partes declara e garante à outra Parte que:

(a) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente 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, para implementar todas as operações nela previstas e cumprir todas as obrigações nela assumidas;

(b) este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

(c) a celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações: (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; e (iii) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;

(d) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato e agirá em relação ao mesmo de boa-fé e com lealdade;

(e) não depende economicamente da outra Parte;

(f) 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;

(g) as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

(h) é sujeito de direito com experiência em contratos semelhantes a este Contrato e/ou aos contratos e compromissos a ele relacionados; e

(i) 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.

8.2. Declarações da Promitente Vendedora sobre a Fração Ideal e os Imóveis: A Promitente Vendedora declara ainda que:

(a) é sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;

(b) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes e/ou se encontram legitimamente outorgados para assumir em nome da Promitente Vendedora as obrigações estabelecidas neste Contrato;

(c) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações exigíveis ao funcionamento do Shopping Iguatemi Alphaville foram regularmente obtidos e encontram-se vigentes;

(d) este Contrato consubstancia-se em relação contratual regularmente constituída e válida, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores nele indicados;

(e) a Fração Ideal encontra-se livre e desembaraçada de quaisquer ônus e dívidas, inclusive de natureza fiscal, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Promitente Vendedora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja a celebração deste Contrato;

(f) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Promitente Vendedora, em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Imóveis, a Fração Ideal ou os Créditos Imobiliários;

(g) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças, autorizações necessárias à celebração deste Contrato, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto;

(h) este Contrato não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre a Promitente Vendedora e a Promissária Compradora;

(i) não tem conhecimento da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionada aos Imóveis, que possam vir a afetar os Imóveis, ou o Shopping Iguatemi Alphaville;

(j) não tem conhecimento da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental e/ou administrativa referente aos Imóveis e ao Shopping Iguatemi Alphaville;

(k) os Imóveis e o Shopping Iguatemi Alphaville estão livres de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, asbestos, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras;

(l) não tem conhecimento da existência de débitos em seu nome e/ou em relação à Fração Ideal, ou ainda que recaiam sobre os Imóveis;

(m) não tem conhecimento da existência de processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras direta ou indiretamente envolvendo os Imóveis;

(n) não está se utilizando do Shopping Iguatemi Alphaville 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

(o) notificou os Condôminos acerca da celebração desse Contrato, conforme requerido pela convenção do Condomínio.

CLÁUSULA NONA - DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. Pagamentos: Todos os pagamentos que as Partes devam efetuar uma à outra nos termos deste Contrato deverão ser feitos pelo seu valor livre de quaisquer taxas ou contribuições que incidam ou venham incidir sobre tais pagamentos, de tal modo que as Partes deverão reajustar os valores de quaisquer pagamentos devidos para que, após quaisquer deduções ou retenções, seja depositado o mesmo valor de pagamento que teria sido depositado caso não tivessem ocorrido referidas deduções ou retenções.

9.2. Direitos das Partes: Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato: (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica.

9.3. Invalidade de Disposições: Se qualquer disposição deste Contrato for considerada inválida e/ou ineficaz, as Partes deverão envidar 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.

9.4. Acordo entre as Partes: O presente Contrato 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 as mesmas, anteriores à presente data.

9.5. Irrevogabilidade e Irretratabilidade: O presente Contrato é irrevogável e irretratável, de modo que não é lícito a qualquer das Partes contratantes dele se arrependerem, sob pretexto algum, alcançando os herdeiros e sucessores das Partes aqui representadas, respondendo a Promitente Vendedora pela evicção de direito.

9.6. Tolerância das Partes: Observado a regra prevista no item 7.4. deste Contrato, eventual tolerância das Partes, quanto ao perfeito cumprimento dos termos do presente instrumento, não representará novação, nem sua alteração tácita, exceto se expressamente convencionado pelas Partes em aditamento ao presente instrumento.

9.7. Convenção do Condomínio: A Promissária Compradora declara-se ciente de todas as disposições da convenção do Condomínio e do Condomínio Iguatemi Alphaville, anuindo, nessa data, com todos os seus termos e condições, constituindo a convenção do Condomínio o Anexo III

deste Contrato, em atendimento ao disposto no Parágrafo Nono da Cláusula 16 da referida convenção.

CLÁUSULA DEZ - LEI APLICÁVEL E FORO

10.1. Lei Aplicável: Este Contrato é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

10.2. Resolução de Conflitos: As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver através de negociações qualquer disputa ou controvérsia relacionada a este Contrato.

10.3. Foro: Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Contrato, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

EM TESTEMUNHO DO QUE, as Partes firmam o presente Contrato em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 01 de junho de 2016.

[o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco]

(página de assinaturas 1/3 do Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças, celebrado entre Scialpha Participações Ltda., ORK Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A., em 01 de junho de 2016)

SCIALPHA PARTICIPAÇÕES LTDA.

Promitente Vendedora

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A
Cristina Betts
VP Finanças

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A
Dilene Rodrigues Teixeira
Diretora Jurídica

24

(página de assinaturas 2/3 do Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças, celebrado entre Scialpha Participações Ltda., ORK Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A., em 01 de junho de 2016)

ORK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Promissária Compradora

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A
Guido Barbosa de Oliveira
Diretor Financeiro

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A
Dilene Rodrigues Teixeira
Diretora Jurídica

(página de assinaturas 3/3 do Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças, celebrado entre Scialpha Participações Ltda., ORK Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A., em 01 de junho de 2016)

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A
Cristina Betts
VP Finanças

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A
Dilene Rodrigues Teixeira
Diretora Jurídica

Testemunhas:

Nome: Thomas G. Barth
RG nº: Thomas Gandolfo Barth
CPF: 338.720.688-73
CPF/MF nº:

Nome: Fernando V. Macedo
RG nº: 38.716.011-5
CPF/MF nº: 432.374.088-32

Anexo I - Descrição dos Imóveis

IMÓVEL: SHOPPING CENTER, localizado no Subcondomínio Shopping, integrante do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO IGUATEMI ALPHAVILLE", situado na Alameda Xingu, nº. 200/350 esquina com a Alameda Rio Negro, nº. 111, do "Sítio Tamboré", no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa coberta edificada de 29.681,770m2, área privativa descoberta de 1.234,980m2, total de área privativa (coberta + descoberta) de 30.916,750m2; a área comum coberta edificada de 12.732,865m2, área comum descoberta de 5.453,271m2, total de área comum (coberta + descoberta) de 18.186,136m2; área total coberta edificada (privativa + comum) de 42.414,635m2; perfazendo a área total (coberta + descoberta) de 49.102,886m2, correspondendo-lhe a fração ideal no solo de 0,214949 ou 21,4949%, sendo-lhe atribuído o coeficiente de proporcionalidade de 0,388450 ou 38,8450% no Subcondomínio Shopping.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº. 6211.31.23.1365.00.000.1 (em maior área).

PROPRIETÁRIA DO DOMÍNIO DIRETO: **UNIÃO FEDERAL**.

PROPRIETÁRIA DO DOMÍNIO ÚTIL: 01) **SÃO PAULO WELLNESS S/A**, com sede na Alameda Madeira, nº. 222, 14º andar, sala 05, Alphaville, no Município e Comarca de Barueri, neste Estado, inscrita no CNPJ/MF. sob nº.04.106.907/0001-90, na proporção de 22%; e, 02) **SCIALPHA PARTICIPAÇÕES LTDA**, com sede na Alameda Rio Negro, nº. 111, parte, Alphaville, no Município e Comarca de Barueri, neste Estado, inscrita no CNPJ/MF. sob nº.09.015.646/0001-17, na proporção de 78%.

REGISTROS ANTERIORES: R.07, feito em 30/01/2.008, na matrícula nº. 28.322; R.05, feito em 21/11/2.000; matrícula nº. 138.678, feita em 08/12/2.008; R.12 e R.16, feitos em 30/05/2.012, na matrícula nº. 138.678; e, (**Instituição e Especificação de Condomínio registrada sob nº. 14, em 30/05/2012, na citada matrícula nº. 138.678**), tudo deste Registro de Imóveis.

O Oficial, Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

Av.01/161.221, em 30 de maio de 2.012.

Procede-se à presente averbação de transporte, para constar que: **a)** à vista da Av.01, feita em 08/12/2.008, na matrícula nº. 138.678, deste Registro de Imóveis, para constar que conforme Certidão Autorizativa de Transferência – CAT. nº. 000331461-87, datada de 19 de novembro de 2.007, e Certidões de Inteiro Teor do Imóvel, datadas de 08 de dezembro de 2.008, expedidas pela Secretaria do Patrimônio da União, Gerência Regional no Estado de São Paulo - GRPU/SP, o imóvel matriculado é cadastrado, em área maior, na referida Gerência, sob os RIPs. nºs. 6213.0006788-88, 6213.0006789-69, 6213.0006790-00 e 6213.0006791-83; e, **b)** à vista do R.06, feito em 25/03/2.010, na matrícula nº. 138.678, deste Registro de Imóveis, para constar que pelo instrumento

(Continua no verso)

Visualização de matrícula online disponibilizada pela ARISP (www.arisp.com.br) - Data da Visualização: 25/2/2016 11:25:19

MATRÍCULA 161.221 | FICHA 001 VERSO

particular, com força de escritura pública, formalizado nos termos das Leis Federais nºs. 4.380/64 e 5.049/66, e Decreto-Lei nº. 70 de 21/11/1.966, firmado no Município e Comarca de São Paulo, Capital, aos 25 de setembro de 2.009, aditado em 26 de setembro de 2.009, a proprietária, **SÃO PAULO WELLNESS S/A**, já qualificada, deu em **HIPOTECA** ao **BANCO BRADESCO S/A**, instituição financeira com sede no Núcleo Administrativo denominado "Cidade de Deus", s/nº. , Vila Yara, no Município de Osasco, deste Estado, inscrito no CNPJ/MF. sob o nº.60.746.948-0001-12, **a fração ideal correspondente a 78% do domínio útil do imóvel matriculado** (juntamente com a fração ideal correspondente a 78% da unidade designada garagem), para garantia do empréstimo concedido no valor de R$90.000.000,00, à empresa devedora e incorporadora, **SCIALPHA PARTICIPAÇÕES LTDA**, já qualificada. A referida importância foi liberada por meio de 19 parcelas, sendo a primeira em 15/10/2.009, sendo que durante a fase da obra, que é de 17 meses, a devedora pagará a taxa de juros nominal e efetiva correspondente a TR + 10,50% A.A. ou TR + 0,8355 a.m. (base 360 dias), incidentes sobre os valores liberados, e a tarifa de administração e cobrança que esteja vigente na tabela de tarifas, correspondente na data do título a R$25,00, sendo certo que a data base de início de cômputo de juros continuará sendo as respectivas datas de liberação dos recursos, e durante os 13 meses seguintes a data da conclusão da obra, ou seja, a partir de 15/04/2.011 a devedora pagará mensalmente os juros sobre o saldo devedor, mais a tarifa mensal de administração e cobrança que esteja vigente e após esse prazo iniciará o pagamento da dívida, a qual será paga em 90 parcelas mensais e consecutivas, calculadas pelo Sistema de Amortização Constante – SAC, com a taxa de juros nominal e efetiva acima mencionada, vencendo-se a primeira prestação em 15/04/2.012 e as demais em igual dia dos meses subseqüentes, com as demais condições constantes do título. Comparecem ainda no título, na qualidade de interveniente construtora e fiadora, a empresa, **IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S/A**, com sede na Avenida Doutor Cyucri Zaidan, nº 920, 16º andar, parte, Vila Cordeiro, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF. nº 51.218.147/0001-93; e, como anuentes concordantes, a empresa, **SHOPPING CENTERS REUNIDOS DO BRASIL LTDA**, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.232, 9º andar, parte, Jardim Paulistano, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF. nº 51.693.299/0001-48; e, a empresa, **ALPHA CORPORATE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, com sede na Alameda Xingu, nº. 350, Alphaville, no Município e Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF. sob o nº.09.093.925/0001-07. Do título, constam outros termos, cláusulas e condições.

José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

O Escrevente Autorizado,

O Oficial,

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

Av.02/161.221, em 30 de maio de 2.012.

(Continua na ficha 002)

Visualização de matrícula online disponibilizada pela ARISP (www.arisp.com.br) - Data da Visualização: 25/2/2016 11:25:19

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

MATRÍCULA	FICHA
161.221	002

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 30 de maio de 2012.

A presente matrícula foi aberta nos termos do Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio, firmado no Município e Comarca de Barueri, deste Estado, aos 2[illegible] de setembro de 2011, conforme o disposto no item 44, alínea "c", do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

O Escrevente Autorizado,

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

O Oficial,

Protocolo microfilme nº 333.[illegible]95 Rolo 5.995

Av.03/161.221, em 24 de janeiro de 2013.

Pela Escritura Pública de Rerratificação de Assembléias Gerais Extraordinárias, Cisão Parcial e Redução de Capital Social, Constituição de Sociedade e Compra e Venda de Bens Imóveis lavrada aos 28 de novembro de 2012, no 1º Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos do Município e Comarca de Barueri, deste Estado, livro nº 0680, páginas nºs 245 a 278; Ata da Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 26 de outubro de 2011, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob nº 438.440/11-0 (protocolo nº 2.071.393/11-9), em sessão de 03 de novembro de 2011; Ata da Assembléia Geral de Constituição realizada em 26 de outubro de 2011, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob nº 3530041556-6 (protocolo nº 2.071.392/11-5), em sessão de 03 de novembro de 2011; e Certidão de Autorização para Transferência – CAT nº 001430460-04, datada de 03 de setembro de 2012, expedida pela Secretaria do Patrimônio da União, Gerência Regional no Estado de São Paulo – GRPU/SP, é feita a presente averbação para constar que, o domínio útil do imóvel matriculado, é cadastrado na referida Gerência sob o RIP. nº 6213.0114872-56.

Sonia Maria Pelegrini Ribeiro
Escrevente Autorizada
José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

O Escrevente Autorizado,

O Oficial,

Av.04/161.221, em 24 de janeiro de 2013.

Pela escritura e Atas mencionadas na Av.03 desta, procede-se a presente averbação, para constar que, em virtude de **cisão parcial**, da coproprietária, a empresa **SÃO PAULO WELLNESS S/A**, já qualificada, **a fração ideal de 5,373940% do domínio útil do imóvel matriculado**, avaliado em R$5.233.496,00, **verteu** ao patrimônio da empresa **GOTTHEINER PARTICIPAÇÕES S/A**, com sede na Rua Major Sertório nº 332, 2º andar, conjunto 201, Centro, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF. nº 14.707.420/0001-17. Do título consta que, a vendedora apresentou a Certidão Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e

(Continua no verso)

Visualização de matrícula online disponibilizada pela ARISP (www.arisp.com.br) - Data da Visualização: 25/2/2016 11:25:19

MATRÍCULA 161.221 | FICHA 002 VERSO

as de Terceiros – CND/INSS, e a Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos e Contribuições Federais, administrados pela Secretaria da Receita Federal; e à Dívida Ativa da União administrada pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, as quais ficaram arquivadas no citado Tabelião de Notas. A presente transação foi autorizada pela Secretaria do Patrimônio da União, Gerência Regional no Estado de São Paulo – GRPU/SP, através da Certidão de Autorização para Transferência – CAT nº 001430460-04, datada de 03 de setembro de 2012.

O Escrevente Autorizado, Sonia Maria Pelegrini Ribeiro
Escrevente Autorizada

p/O Oficial, José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

R.05/161.221, em 24 de janeiro de 2013.
Pela escritura mencionada na Av.03 desta, a coproprietária, a empresa **GOTTHEINER PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada, **VENDEU a fração ideal de 0,791313% do domínio útil do imóvel matriculado**, pelo valor de R$946.081,50, à empresa **LAM PARTICIPAÇÕES LTDA**, com sede na Alameda Xingu, nº 350, conjunto 2604, sala 09, Alphaville, no Município e Comarca de Barueri, neste Estado, inscrita no CNPJ/MF. nº 04.532.843/0001-90. Do título consta que, a vendedora apresentou a Certidão Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e as de Terceiros – CND/INSS, e a Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos e Contribuições Federais, administrados pela Secretaria da Receita Federal; e à Dívida Ativa da União administrada pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, as quais ficaram arquivadas no citado Tabelião de Notas. A presente transação foi autorizada pela Secretaria do Patrimônio da União, Gerência Regional no Estado de São Paulo – GRPU/SP, através da Certidão de Autorização para Transferência – CAT nº 001491888-97, datada de 23 de novembro de 2012.

O Escrevente Autorizado, Sonia Maria Pelegrini Ribeiro
Escrevente Autorizada

p/O Oficial, José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

R.06/161.221, em 24 de janeiro de 2013.
Pela escritura mencionada na Av.03 desta, a coproprietária, a empresa **GOTTHEINER PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada, **VENDEU a fração ideal de 1,582627% do domínio útil do imóvel matriculado**, pelo valor de R$1.892.164,50, à empresa **NATHUR PARTICIPAÇÕES LTDA**, com sede na Alameda Xingu, nº 350, conjunto 2604, sala 07, Alphaville, no Município e Comarca de Barueri, neste Estado, inscrita no CNPJ/MF. nº 04.532.141/0001-06. Do título consta que, a vendedora apresentou a Certidão Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e as de Terceiros – CND/INSS, e a Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos e Contribuições Federais, administrados pela Secretaria da Receita Federal; e à Dívida

(Continua na ficha 003)

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Visualização de matrícula online disponibilizada pela ARISP (www.arisp.com.br) - Data da Visualização: 25/2/2016 11:25:19

MATRÍCULA 161.221 | FICHA 003 | LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 24 de janeiro de 2013.

Ativa da União administrada pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, as quais ficaram arquivadas no citado Tabelião de Notas. A presente transação foi autorizada pela Secretaria do Patrimônio da União, Gerência Regional no Estado de São Paulo – GRPU/SP, através da Certidão de Autorização para Transferência – CAT nº 001491910-90, datada de 23 de novembro de 2012.

O Escrevente Autorizado Sonia Maria Pelegrini Ribeiro
Escrevente Autorizada

O Oficial, José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

R.07/161.221, em 24 de janeiro de 2013.
Pela escritura mencionada na Av.03 desta, a coproprietária, a empresa **GOTTHEINER PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada, **VENDEU a fração ideal de 3,00% do domínio útil do imóvel matriculado**, pelo valor de R$3.586.754,00, à empresa **GFG PARTICIPAÇÕES S/A**, com sede na Alameda Mamoré, nº 535, 5º andar, sala 507, Edifício Personal Busines Office, em Alphaville Industrial, no Município e Comarca de Barueri, deste Estado, inscrita no CNPJ/MF. nº 05.502.255/0001-76. Do título consta que, a vendedora apresentou a Certidão Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e as de Terceiros – CND/INSS, e a Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos e Contribuições Federais, administrados pela Secretaria da Receita Federal; e à Dívida Ativa da União administrada pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, as quais ficaram arquivadas no citado Tabelião de Notas. A presente transação foi autorizada pela Secretaria do Patrimônio da União, Gerência Regional no Estado de São Paulo – GRPU/SP, através da Certidão de Autorização para Transferência – CAT nº 001491902-80, datada de 23 de novembro de 2012.

O Escrevente Autorizado Sonia Maria Pelegrini Ribeiro
Escrevente Autorizada

O Oficial, José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

Protocolo microfilme nº 346.366 Rolo 6.153

R.08/161.221, em 05 de dezembro de 2.013.
Pelo Instrumento Particular, com caráter de escritura pública (Contrato nº 67[illegible]78-2), formalizado nos termos dos artigos 17 e 38 da Lei Federal nº 9.514/97, no Município e Comarca de São Paulo/SP, aos 16 de julho de 2012, a co-proprietária **NATHEER PARTICIPAÇÕES LTDA**, já qualificada, deu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, na forma estabelecida pelo artigo 22 da Lei Federal nº 9.514 de 20/11/1.997, ao **BANCO BRADESCO S/A.**, com sede na Cidade de Deus, no Município e Comarca de Osasco/SP, inscrito no CNPJ/MF. sob nº. 60.746.948/0001-12, no ato representado na forma constante do título, a fração ideal correspondente a 1,582627% do domínio útil

(Continua no verso)

VIA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO - PARA SOLICITAR CERTIDÃO ACESSE O SITE DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Visualização de matrícula online disponibilizada pela ARISP (www.arisp.com.br) - Data da Visualização: 25/2/2016 11:25:19

MATRÍCULA 161.221 | FICHA 003 VERSO

do imóvel matriculado, juntamente com a fração ideal do domínio útil do imóvel da matricula nº 161.222, para garantia da dívida no valor de R$2.270.597,40, pagável através de 144 prestações mensais e sucessivas, calculados pelo SAC - Sistema de Amortização Constante, no valor inicial e total de R$35.259,20, estando inclusos todos os acessórios, dentre eles o seguro, vencendo a primeira em 16/08/2012 e as demais em igual dia dos meses subseqüentes, com a taxa anual de juros nominal de 10,03% e efetiva de 10,50%. Do título, constam outros termos, cláusulas, e condições. Para os fins previstos no parágrafo 2º do artigo 26 da Lei nº. 9.514/97, ficou estabelecido o prazo de 30 dias para a intimação da devedora fiduciante; e, para fins do leilão extrajudicial, foi atribuído ao imóvel o valor de R$2.136.546,45. A devedora fiduciária apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros – CNDINSS; e, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais, administrada pela Secretaria da Receita Federal do Brasil; e, à Dívida Ativa da União, administrada pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, as quais foram microfilmadas e arquivadas nesta Serventia.-

O Escrevente Autorizado, Bel. Mauricio Carvalho Lima
Escrevente Autorizado

O Oficial, Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

Protocolo microfilme nº 363.079 Rolo 6.365

Av.09/161.221, em 14 de abril de 2.014.
Procede-se esta averbação de transporte, à vista da Av.[illegible]25, feita em 14/04/2014, na matrícula nº 138.678, deste Registro de Imóveis, para constar que, da hipoteca consubstanciada no registro nº 06, da referida matrícula, **foi desligado o domínio útil do imóvel matriculado**, ficando, conseqüentemente, sem efeito a alínea "b", da Av.01, desta.

O Escrevente Autorizado, Flaviana Marques de Oliveira
Escrevente Autorizada

O Oficial, Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

Protocolo microfilme nº 370.189 Rolo 6.451

Visualização de matrícula online disponibilizada pela ARISP (www.arisp.com.br) - Data da Visualização: 25/2/2016 11:25:19

IMÓVEL: GARAGEM, localizada no Subcondomínio Shopping, integrante do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO IGUATEMI ALPHAVILLE", situado na Alameda Xingu, nº. 200/350 esquina com a Alameda Rio Negro, nº. 111, do "Sítio Tamboré", no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa coberta edificada de 57.241,320m2; a área comum coberta edificada de 20.045,755m2, área comum descoberta de 8.585,259m2, total de área comum (coberta + descoberta) de 28.631,014m2; área total coberta edificada (privativa + comum) de 77.287,075m2; perfazendo a área total (coberta e descoberta) de 85.872,334m2, correspondendo-lhe a fração ideal no solo de 0,338411 ou 33,8411%, sendo-lhe atribuído o coeficiente de proporcionalidade de coeficiente de proporcionalidade de 0,611550 ou 61,1550% no Subcondomínio Shopping.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº. 23211.31.23.1365.00.000.1 (em maior área).

PROPRIETÁRIA DO DOMÍNIO DIRETO: **UNIÃO FEDERAL**.

PROPRIETÁRIA DO DOMÍNIO ÚTIL: 01) **SÃO PAULO WELLNESS S/A**, com sede na Alameda Madeira, nº. 222, 14º andar, sala 05, Alphaville, no Município e Comarca de Barueri, neste Estado, inscrita no CNPJ/MF. sob nº.04.106.907/0001-90, na proporção de 22%; e, 02) **SCIALPHA PARTICIPAÇÕES LTDA**, com sede na Alameda Rio Negro, nº. 111, parte, Alphaville, no Município e Comarca de Barueri, neste Estado, inscrita no CNPJ/MF. sob nº.09.015.666/0001-17, na proporção de 78%.

REGISTROS ANTERIORES: R.07, feito em 30/01/2008, na matrícula nº. 28.322; R.05, feito em 21/11/2.000; matrícula nº. 138.678, feita em 08/12/2.008; R.12 e R.17, feitos em 30/05/2.012, na matrícula nº. 138.678; e, (**Instituição e Especificação de Condomínio registrada sob nº. 14, em 30/05/2012, na citada matrícula nº. 138.678**), tudo deste Registro de Imóveis.

O Oficial, Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

Av.01/161.222, em 30 de maio de 2.012.
Procede-se à presente averbação de transporte, para constar que: **a)** à vista da Av.01, feita em 08/12/2.008, na matrícula nº. 138.678, deste Registro de Imóveis, para constar que conforme Certidão Autorizativa de Transferência – CAT. nº. 000331461-07, datada de 19 de novembro de 2.007, e Certidões de Inteiro Teor do Imóvel, datadas de 08 de dezembro de 2.008, expedidas pela Secretaria do Patrimônio da União, Gerência Regional no Estado de São Paulo - GRPU/SP, o imóvel matriculado é cadastrado, em área maior, na referida Gerência, sob os RIPs. nºs. 6213.0006788-88, 6213.0006789-69, 6213.0006790-00 e 6213.0006791-83; e, **b)** à vista do R.06, feito em 25/03/2.010, na matrícula nº. 138.678, deste Registro de Imóveis, para constar que pelo instrumento particular, com força de escritura pública, formalizado nos termos das Leis Federais

(Continua no verso)

Visualização de matrícula online disponibilizada pela ARISP (www.arisp.com.br) - Data da Visualização: 25/2/2016 11:33:18

MATRÍCULA 161.222 | FICHA 001 VERSO

nºs. 4.380/64 e 5.049/66, e Decreto-Lei nº. 70 de 21/11/1.966, firmado no Município e Comarca de São Paulo, Capital, aos 25 de setembro de 2.009, aditado em 26 de setembro de 2.009, a proprietária, **SÃO PAULO WELLNESS S/A**, já qualificada, deu em **HIPOTECA** ao **BANCO BRADESCO S/A**, instituição financeira com sede no Núcleo Administrativo denominado "Cidade de Deus", s/nº. , Vila Yara, no Município de Osasco, deste Estado, inscrito no CNPJ/MF. sob o nº.60.746.948-0001-12, **a fração ideal correspondente a 78% do domínio útil do imóvel matriculado** (juntamente com a fração ideal correspondente a 78% da unidade designada shopping center), para garantia do empréstimo concedido no valor de R$90.000.000,00, à empresa devedora e incorporadora, **SCIALPHA PARTICIPAÇÕES LTDA**, já qualificada. A referida importância foi liberada por meio de 19 parcelas, sendo a primeira em 15/10/2.009, sendo que durante a fase da obra, que é de 17 meses, a devedora pagará a taxa de juros nominal e efetiva correspondente a TR + 10,50% A.A. ou TR + 0,8355 a.m. (base 360 dias), incidentes sobre os valores liberados, e a tarifa de administração e cobrança que esteja vigente na tabela de tarifas, correspondente na data do título a R$25,00, sendo certo que a data base de início de cômputo de juros continuará sendo as respectivas datas de liberação dos recursos, e durante os 13 meses seguintes a data da conclusão da obra, ou seja, a partir de 15/04/2.011 a devedora pagará mensalmente os juros sobre o saldo devedor, mais a tarifa mensal de administração e cobrança que esteja vigente e após esse prazo iniciará o pagamento da dívida, a qual será paga em 90 parcelas mensais e consecutivas, calculadas pelo Sistema de Amortização Constante – SAC, com a taxa de juros nominal e efetiva acima mencionada, vencendo-se a primeira prestação em 15/04/2.012 e as demais em igual dia dos meses subseqüentes, com as demais condições constantes do título. Comparecem ainda no título, na qualidade de interveniente construtora e fiadora, a empresa, **IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S/A**, com sede na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 920, 16º andar, parte, Vila Cordeiro, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF. nº 51.218.147/0001-93; e, como anuentes concordantes, a empresa, **SHOPPING CENTERS REUNIDOS DO BRASIL LTDA**, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.232, 9º andar, parte, Jardim Paulistano, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF. nº 51.693.209/0001-48; e, a empresa, **ALPHA CORPORATE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, com sede na Alameda Xingu, nº. 350, Alphaville, no Município e Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF. sob o nº.09.093.925/0001-07. Do título, constam outros termos, cláusulas e condições.

O Escrevente Autorizado, José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

O Oficial, Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

Av.02/161.222, em 30 de maio de 2.012.
A presente matrícula foi aberta nos termos do Instrumento Particular de Instituição e

(Continua na ficha 002)

Visualização de matrícula online disponibilizada pela ARISP (www.arisp.com.br) - Data da Visualização: 25/2/2016 11:33:18

Continuação da ficha 001

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

MATRÍCULA	FICHA
161.222	002

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 30 de maio de 2012.

Especificação de Condomínio, firmado no Município e Comarca de Barueri, deste Estado, aos 3 de setembro de 2.011, conforme o disposto no item 44, alínea "c", do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

O Escrevente Autorizado, José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

O Oficial, Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

Protocolo microfilme nº 337.695 Rolo 5.995

Av.03/161.222, em 24 de janeiro de 2013.
Pela Escritura Pública de Rerratificação de Assembléias Gerais Extraordinárias, Cisão Parcial e Redução de Capital Social, Constituição de Sociedade e Compra e Venda de Bens Imóveis lavrada aos 28 de novembro de 2012, no 1º Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos do Município e Comarca de Barueri, deste Estado, livro nº 0680, páginas nºs 245 a 278; Ata da Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 26 de outubro de 2011, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob nº 438.440/11-0 (protocolo nº 2.071.393/11-9), em sessão de 03 de novembro de 2011; Ata da Assembléia Geral de Constituição realizada em 26 de outubro de 2011, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob nº 3530041556-6 (protocolo nº 2.071.392/11-5), em sessão de 03 de novembro de 2011; e Certidão de Autorização para Transferência – CAT nº 001430461-95, datada de 03 de setembro de 2012, expedida pela Secretaria do Patrimônio da União, Gerência Regional no Estado de São Paulo – GRPU/SP, é feita a presente averbação para constar que, o domínio útil do imóvel matriculado, é cadastrado na referida Gerência sob o RIP. nº 6213.0114873-5.

O Escrevente Autorizado, Sonia Maria Pelegrini Ribeiro
Escrevente Autorizada

O Oficial, José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

Av.04/161.222, em 24 de janeiro de 2013.
Pela escritura e Atas mencionadas na Av.03 desta, procede-se a presente averbação, para constar que, em virtude de **cisão parcial**, da coproprietária, a empresa **SÃO PAULO WELLNESS S/A**, já qualificada, **a fração ideal de 5,373940% do domínio útil do imóvel matriculado**, avaliado em R$3.096.208,00, **verteu** ao patrimônio da empresa **GOTTHEINER PARTICIPAÇÕES S/A**, com sede na Rua Major Sertório, nº 332, 2º andar, conjunto 201, Centro, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF. nº 14.707.420/0001-17. Do título consta que, a vendedora apresentou a Certidão Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e as de Terceiros – CND/INSS, e a Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos à

(Continua no verso)

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Visualização de matrícula online disponibilizada pela ARISP (www.arisp.com.br) - Data da Visualização: 25/2/2016 11:33:18

MATRÍCULA 161.222 | FICHA 002 VERSO

Tributos e Contribuições Federais, administrados pela Secretaria da Receita Federal; e à Dívida Ativa da União administrada pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, as quais ficaram arquivadas no citado Tabelião de Notas. A presente transação foi autorizada pela Secretaria do Patrimônio da União, Gerência Regional no Estado de São Paulo – GRPU/SP, através da Certidão de Autorização para Transferência – CAT nº 001430461-95, datada de 03 de setembro de 2012.

Sonia Maria Pelegrini Ribeiro
Escrevente Autorizada

José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

O Escrevente Autorizado,

O Oficial,

R.05/161.222, em 24 de janeiro de 2013.

Pela escritura mencionada na Av.04 desta, a coproprietária, a empresa **GOTTHEINER PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada, **VENDEU a fração ideal de 0,791313% do domínio útil do imóvel matriculado**, pelo valor de R$946.081,50, à empresa **LAM PARTICIPAÇÕES LTDA**, com sede na Alameda Xingu, nº 350, conjunto 2604, sala 09, Alphaville, no Município e Comarca de Barueri, neste Estado, inscrita no CNPJ/MF. nº 04.532.843/0001-90. Do título consta que, a vendedora apresentou a Certidão Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e as de Terceiros – CND/INSS, e a Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos e Contribuições Federais, administrados pela Secretaria da Receita Federal; e à Dívida Ativa da União administrada pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, as quais ficaram arquivadas no citado Tabelião de Notas. A presente transação foi autorizada pela Secretaria do Patrimônio da União, Gerência Regional no Estado de São Paulo – GRPU/SP, através da Certidão de Autorização para Transferência – CAT nº 001491896-05, datada de 23 de novembro de 2012.

Sonia Maria Pelegrini Ribeiro
Escrevente Autorizada

O Escrevente Autorizado,

José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

O Oficial,

R.06/161.222, em 24 de janeiro de 2013.

Pela escritura mencionada na Av.03 desta, a coproprietária, a empresa **GOTTHEINER PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada, **VENDEU a fração ideal de 1,582627% do domínio útil do imóvel matriculado**, pelo valor de R$1.892.164,50, à empresa **NATHUR PARTICIPAÇÕES LTDA**, com sede na Alameda Xingu, nº 350, conjunto 2604, sala 07, Alphaville, no Município e Comarca de Barueri, neste Estado, inscrita no CNPJ/MF. nº 04.532.141/0001-06. Do título consta que, a vendedora apresentou a Certidão Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e as de Terceiros – CND/INSS, e a Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos e Contribuições Federais, administrados pela Secretaria da Receita Federal; e à Dívida Ativa da União administrada pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, as quais

(Continua na ficha 003)

PRA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Visualização de matrícula online disponibilizada pela ARISP (www.arisp.com.br) - Data da Visualização: 25/2/2016 11:33:18

MATRÍCULA 16.222 | FICHA 003 | LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 24 de janeiro de 2013.

ficaram arquivadas no citado Tabelião de Notas. A presente transação foi autorizada pela Secretaria do Patrimônio da União, Gerência Regional no Estado de São Paulo – GRPU/SP, através da Certidão de Autorização para Transferência – CAT nº 001491908-75, datada de 23 de novembro de 2012.

O Escrevente Autorizado, Sonie Maria Pelegrini Ribeiro
Escrevente Autorizada

O Oficial, José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

R.07/161.222, em 24 de janeiro de 2013.
Pela escritura mencionada na Av.03 desta, a coproprietária, a empresa **GOTTHEINER PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada, **VENDEU a fração ideal de 3,00% do domínio útil do imóvel matriculado**, pelo valor de R$3.586.754,00, à empresa **GFG PARTICIPAÇÕES S/A**, com sede na Alameda Mamoré, nº 535, 5º andar, sala 507, Edifício Personal Busines Office, em Alphaville Industrial, no Município e Comarca de Barueri, deste Estado, inscrita no CNPJ/MF. nº 05.502.255/0001-76. Do título consta que, a vendedora apresentou a Certidão Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e as de Terceiros – CND/INSS, e a Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos e Contribuições Federais, administrados pela Secretaria da Receita Federal; e à Dívida Ativa da União administrada pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, as quais ficaram arquivadas no citado Tabelião de Notas. A presente transação foi autorizada pela Secretaria do Patrimônio da União, Gerência Regional no Estado de São Paulo – GRPU/SP, através da Certidão de Autorização para Transferência – CAT nº 001491901-07, datada de 23 de novembro de 2012.

O Escrevente Autorizado, Sonie Maria Pelegrini Ribeiro
Escrevente Autorizada

O Oficial, José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

Protocolo microfilme nº 346.366 Rolo 6.153

R.08/161.222, em 05 de dezembro de 2.013.
Pelo Instrumento Particular de Confissão de Dívida, com caráter de escritura pública (Contrato nº 676378-2), formalizado nos termos dos artigos 17 e 38 da Lei Federal nº 9.514/97, no Município e Comarca de São Paulo/SP, aos 16 de julho de 2012, a co-proprietária **NATHUR PARTICIPAÇÕES LTDA**, já qualificada, deu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, na forma estabelecida pelo artigo 22 da Lei Federal nº 9.514 de 20/11/1.997, ao **BANCO BRADESCO S/A.**, com sede na Cidade de Deus, no Município e Comarca de Osasco/SP, inscrito no CNPJ/MF. sob nº. 60.746.948/0001-12, no ato representado na forma constante do título, a fração ideal correspondente a 1,582627% do domínio útil do imóvel matriculado, juntamente com a fração ideal do

(Continua no verso)

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Visualização de matrícula online disponibilizada pela ARISP (www.arisp.com.br) - Data da Visualização: 25/2/2016 11:33:18

MATRÍCULA 161.222 | FICHA 003 VERSO

domínio útil do imóvel da matricula nº. 161.221, para garantia da dívida no valor de R$2.270.597,40, pagável através de 144 prestações mensais e sucessivas, calculados pelo SAC - Sistema de Amortização Constante, no valor inicial e total de R$35.259,20, estando inclusos todos os acessórios, dentre eles o seguro, vencendo a primeira em 16/08/2012 e as demais em igual dia dos meses subseqüentes, com a taxa anual de juros nominal de 10,03% e efetiva de 10,50%. Do título, constam outros termos, cláusulas, e condições. Para os fins previstos no parágrafo 2º do artigo 26 da Lei nº. 9.514/97, ficou estabelecido o prazo de 30 dias para a intimação da devedora fiduciante; e, para fins do leilão extrajudicial, foi atribuído ao imóvel o valor de R$2.136.546,45. A devedora fiduciária apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros – CNDINSS; e, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais, administrada pela Secretaria da Receita Federal do Brasil; e, à Dívida Ativa da União, administrada pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, as quais foram microfilmadas e arquivadas nesta Serventia

O Escrevente Autorizado, Mauricio Carvalho Lima
Escrevente Autorizado

O Oficial, Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

Protocolo microfilme nº 363.079 Rolo 6.365

Av.09/161.122, em 11 de abril de 2.014.
Procede-se esta averbação de transporte, à vista da Av.124, feita em 11/04/2.014, na matrícula nº 138.678, deste Registro de Imóveis, para constar que, da hipoteca consubstanciada no registro nº 06, da referida matrícula, **foi desligado o domínio útil do imóvel matriculado**, ficando, conseqüentemente, sem efeito a alínea "b", da Av.01 desta.

O Escrevente Autorizado, Sonia Maria Pelegrini Ribeiro
Escrevente Autorizada

O Oficial, Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

Protocolo microfilme nº 370.188 Rolo 6.450

Visualização de matrícula online disponibilizada pela ARISP (www.arisp.com.br) - Data da Visualização: 25/2/2016 11:33:18

Anexo II - Fluxo de Pagamento

Data	Taxa de Amort.
12/jul/16	
10/ago/16	0,00000%
08/set/16	0,00000%
10/out/16	0,00000%
10/nov/16	0,00000%
08/dez/16	0,00000%
10/jan/17	0,00000%
09/fev/17	0,00000%
09/mar/17	0,00000%
10/abr/17	0,00000%
10/mai/17	0,00000%
08/jun/17	0,00000%
10/jul/17	0,00000%
10/ago/17	0,00000%
08/set/17	0,00000%
10/out/17	0,00000%
09/nov/17	0,00000%
08/dez/17	0,00000%
10/jan/18	0,00000%
08/fev/18	0,00000%
08/mar/18	0,00000%
10/abr/18	0,00000%
10/mai/18	0,00000%
08/jun/18	0,00000%
10/jul/18	0,00000%
09/ago/18	0,00000%
10/set/18	0,00000%
10/out/18	0,00000%
08/nov/18	0,00000%
10/dez/18	0,00000%

10/jan/19	0,00000%
08/fev/19	0,00000%
08/mar/19	0,00000%
10/abr/19	0,00000%
09/mai/19	0,00000%
10/jun/19	0,00000%
10/jul/19	0,00000%
08/ago/19	0,00000%
10/set/19	0,00000%
10/out/19	0,00000%
08/nov/19	0,00000%
10/dez/19	0,00000%
09/jan/20	0,00000%
10/fev/20	0,00000%
10/mar/20	0,00000%
08/abr/20	0,00000%
08/mai/20	0,00000%
09/jun/20	0,00000%
09/jul/20	0,00000%
10/ago/20	0,00000%
10/set/20	0,00000%
08/out/20	0,00000%
10/nov/20	0,00000%
10/dez/20	0,00000%
08/jan/21	0,00000%
10/fev/21	0,00000%
10/mar/21	0,00000%
08/abr/21	0,00000%
10/mai/21	0,00000%
10/jun/21	0,00000%
08/jul/21	0,00000%
10/ago/21	4,16670%
09/set/21	4,34780%
08/out/21	4,54550%
10/nov/21	4,76190%

09/dez/21	5,00000%
10/jan/22	5,26320%
10/fev/22	5,55560%
10/mar/22	5,88240%
08/abr/22	6,25000%
10/mai/22	6,66670%
09/jun/22	7,14290%
08/jul/22	7,69230%
10/ago/22	8,33330%
08/set/22	9,09090%
10/out/22	10,00000%
10/nov/22	11,11110%
08/dez/22	12,50000%
10/jan/23	14,28570%
09/fev/23	16,66670%
09/mar/23	20,00000%
10/abr/23	25,00000%
10/mai/23	33,33330%
07/jun/23	50,00000%
10/jul/23	100,00000%

Anexo III - Convenção de Condomínio

CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO VOLUNTÁRIO DO SUBCONDOMÍNIO "SHOPPING CENTER IGUATEMI ALPHAVILLE"

I) SCIALPHA PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade com sede na cidade de Barueri, SP, na Alameda Rio Negro, 111 – parte, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.015.646/0001-17, neste ato representada na forma de seu contrato social, doravante denominada **SCIALPHA**;

II) SÃO PAULO WELLNESS S.A., sociedade com sede na cidade de Barueri, SP, na Alameda Madeira nº 222 – 14º andar, sala nº 05, inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.106.907/0001-90, neste ato representada na forma de seu estatuto, doravante denominada **SPW, e**

Cláusula 1ª - As partes são co-proprietárias do domínio útil por aforamento da União Federal do imóvel situado na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Rio Negro, nº 111, descrito e caracterizado na matrícula nº 138.678 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, sobre o qual será implantado um complexo comercial composto de uma torre de escritórios e respectivas vagas de garagem (doravante denominado Subcondomínio Torre) e de um empreendimento consistente em um centro comercial do tipo *shopping center* denominado Subcondomínio "Shopping Center Iguatemi Alphaville" (doravante denominado Subcondomínio SHOPPING CENTER, composto de uma unidade autônoma Shopping Center e uma unidade autônoma Garagem), sendo este último o objeto desta convenção de condomínio *pro indiviso*.

27 OUT 2010

Parágrafo Primeiro: Visando regular os direitos e obrigações dos condôminos no condomínio *pro-indiviso* ora estabelecido, doravante "Condomínio Voluntário", resolvem as partes firmar a presente "Convenção do Condomínio Voluntário do Subcondomínio Shopping Center Iguatemi Alphaville", cujo objeto é constituído pelas frações ideais de terreno, edificações, acessões, benfeitorias, áreas e instalações comuns do Centro Comercial indicado no *caput* desta cláusula, que couberem às partes, bem como a futuros investidores, na qualidade de co-proprietários.

Parágrafo Segundo: A presente Convenção obriga não só as partes signatárias, mas também toda e qualquer pessoa, física ou jurídica, que venha a se tornar, direta ou indiretamente, proprietária ou detentora de direitos sobre as unidades autônomas do Subcondomínio SHOPPING CENTER ou, ainda, que venha a se tornar sócia ou acionista das sociedades proprietárias ou detentoras de direitos de tais unidades autônomas.

Cláusula 2ª - A identificação, determinação e individualização das futuras unidades autônomas, espaços comerciais, lojas, frações ideais de terreno das áreas comuns e instalações do Subcondomínio SHOPPING CENTER, que pertencerão ao Condomínio Voluntário, serão

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A
Dilene Rodrigues Teixeira
Diretora Jurídica

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A
Wilson Mar...
Novos Negócios

Colégio Notarial do Brasil
AUTENTICAÇÃO
1043AH405411

caracterizadas física, técnica e juridicamente no Instrumento de Instituição, Especificação e Convenção do Condomínio do Complexo, do qual farão parte o Subcondomínio "Shopping Center Iguatemi Alphaville" e o Subcondomínio "Torre", e serão possuídas e desfrutadas pelas partes na qualidade de co-proprietárias do Subcondomínio SHOPPING CENTER em regime de condomínio *pro-indiviso*, destinado a fornecer rendimentos aos seus condôminos, provenientes da locação de lojas, centro de diversões, estacionamento ou quaisquer outros locais comerciais que o compõem.

Parágrafo Primeiro: A exploração do Subcondomínio SHOPPING CENTER será efetivada através da locação das áreas destinadas a essa finalidade, bem como do estacionamento, cabendo às partes, na proporção de suas respectivas participações, receber o resultado líquido da referida operação.

Parágrafo Segundo: As partes acordam expressamente que resultado líquido é o resultado da subtração da receita bruta recebida pelas despesas suportadas pelos condôminos, onde: **(i)** receita bruta recebida: é a totalidade da receita do empreendimento, considerando aluguéis, taxas de transferência, cessões de direito, merchandising, estacionamento e demais valores obtidos através da exploração comercial do shopping center; e **(ii)** despesas suportadas pelos condôminos: representam as despesas não repassáveis aos locatários, com auditoria interna e externa, encargos de lojas vagas, honorários de administração, despesas jurídicas, despesas bancárias, contribuição estatutária para o Fundo de Promoção, ABRASCE, custos de comercialização, excluídos os investimentos.

Parágrafo Terceiro: As receitas provenientes da primeira reserva de espaço das lojas (lojas primárias) do Subcondomínio SHOPPING CENTER serão utilizadas e creditadas para custear o desenvolvimento e implantação do Subcondomínio SHOPPING CENTER, não sendo receitas distribuídas aos titulares das frações ideais do Subcondomínio SHOPPING CENTER.

Cláusula 3ª - O Condomínio Voluntário do Subcondomínio SHOPPING CENTER é dividido em 1.000 (um mil) frações ideais (quotas) iguais, nominativas, cada uma delas equivalente a 0,1% (um décimo por cento) da soma das mesmas frações.

Cláusula 4ª - As quotas do Condomínio Voluntário do Subcondomínio SHOPPING CENTER, nesta data, estão distribuídas entre os condôminos que o instituem, nas seguintes proporções:

A) SCIALPHA: 78% (setenta e oito por cento) das frações ideais ou 780 (setecentas e oitenta) quotas; e,

B) SPW: 22% (vinte e dois por cento) das frações ideais ou 220 (duzentas e vinte) quotas.

27 OUT 2010
5973329
Colégio Notarial do Brasil
AUTENTICAÇÃO
1043AH405412

Cláusula 5ª – Observado o disposto na cláusula 11, as partes acordam expressamente que a **IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S/A (doravante "IGUATEMI"),** ou empresa pertencente ao seu conglomerado econômico será a única Administradora do "Condomínio Voluntário do Subcondomínio Shopping Center Iguatemi Alphaville", bem como do condomínio edilício a ser instituído no Subcondomínio SHOPPING CENTER, administrando a locação das lojas e o condomínio predial do Subcondomínio SHOPPING CENTER, nos termos desta Convenção e da Convenção do Condomínio do Complexo.

Parágrafo Primeiro: Como condição essencial de sua aquisição, eventuais futuros adquirentes de fração ideal de terreno ou de unidades autônomas do Subcondomínio SHOPPING CENTER, ou, eventualmente de quotas do Condomínio Voluntário, se obrigam a aderir e respeitar a presente Convenção, bem como se obrigam tais adquirentes a outorgar à Administradora a procuração de que trata a Cláusula 20 desta Convenção.

Parágrafo Segundo: Observadas as disposições da cláusula 11, na hipótese de a **IGUATEMI** ou empresa do seu conglomerado econômico, por qualquer motivo, deixar de exercer a função de administradora do Condomínio Voluntário, fica ajustado, em caráter irrevogável e irretratável, inclusive perante futuros adquirentes de unidades autônomas ou de quotas do Condomínio, que todos os contratos de locação, bem como seus aditamentos, alterações, comodatos, rescisões, etc, relativos ao SHOPPING CENTER IGUATEMI ALPHAVILLE serão celebrados, necessariamente, mediante a assinatura da **SCIALPHA,** ou empresa do seu conglomerado econômico, enquanto esta permanecer na qualidade de condômina majoritária, sob pena de não surtirem efeitos.

Cláusula 6ª - A Administradora prestará contas aos condôminos mensalmente, até o dia 25 (vinte e cinco) do mês subseqüente ao vencido, apresentando o respectivo balancete de receitas e despesas do período e distribuindo até a mesma data, proporcionalmente ao número de quotas possuídas, os rendimentos líquidos provenientes da exploração do Subcondomínio SHOPPING CENTER, devidos a cada Condômino, referentes ao mês vencido, bem como os resultados das aplicações financeiras decorrentes dos recebimentos dos aluguéis e demais rendimentos enquanto não distribuídos.

Parágrafo Único: Qualquer das partes poderá, contudo, solicitar reuniões de esclarecimento com a administradora a respeito das contas apresentadas, mediante comunicação por escrito com 30 (trinta) dias de antecedência, informando data, horário, local e pauta.

Cláusula 7ª - Anualmente, até o último dia do mês de janeiro de cada ano, será apresentada a proposta de orçamento operacional e de investimento para discussão e aprovação pela Assembléia de Condôminos e, até o último dia do mês de maio de cada ano, será apresentado o balanço das receitas e despesas para discussão e aprovação também pela Assembléia.

Colégio Notarial do Brasil
AUTENTICAÇÃO
1043AH405413

Parágrafo único: O balanço mencionado no caput será objeto de auditoria anual, por empresa especializada de primeira linha, a ser escolhida pelos condôminos.

Cláusula 8ª - As Assembléias referidas na Cláusula 7ª serão convocadas com 10 (dez) dias de antecedência, mediante cartas protocoladas a todos os co-proprietários, competindo, ainda, às Assembléias, se for o caso, deliberarem sobre os demais assuntos de interesse do Condomínio.

Cláusula 9ª - As Assembléias de Condôminos somente poderão se instalar e deliberar: (i) em primeira convocação, com a presença de titulares de frações ideais que representem maioria absoluta das frações ideais de propriedade ou quotas do Subcondomínio SHOPPING CENTER; e (ii) em segunda convocação, com a presença dos titulares de frações ideais presentes à Assembléia; observados os quóruns de votação estabelecidos nesta Convenção.

Cláusula 10 - Nas Assembléias de Condôminos, cada fração ideal de 1/1000 (um milésimo), ou seja, 0,1% (um décimo por cento) dá direito a um voto.

Cláusula 11 - As deliberações em Assembléia serão sempre tomadas pela maioria dos votos dos titulares das frações ideais presentes, exceto nos casos indicados nos Parágrafos Primeiro e Segundo desta cláusula.

Parágrafo Primeiro: As matérias e deliberações a seguir relacionadas, dependerão de quorum qualificado para serem aprovadas, representando o consenso de 2/3 dos votos dos proprietários das frações ideais ou titulares de quotas do Subcondomínio SHOPPING CENTER:

I. Alteração desta Convenção (exceto para alterar o quanto disposto no parágrafo segundo infra);
II. Substituição da Administradora e,
III. Orçamento de Investimentos quando o valor de investimentos no ano for superior a 20% do resultado líquido operacional (definido como o total de receitas excluídas as despesas operacionais) de cada exercício social.

Parágrafo Segundo: As matérias e deliberações a seguir relacionadas, dependerão de quorum qualificado para serem aprovadas ou alteradas, representando o consenso favorável de 80% (oitenta por cento) dos votos dos proprietários das frações ideais ou titulares de quotas do Subcondomínio SHOPPING CENTER:

I. Distribuição inferior a 50% (cinqüenta por cento) do resultado líquido operacional (definido como o total de receitas excluídas as despesas operacionais) de cada exercício social;

AUTENTICAÇÃO
1043AH405414

II. Alteração nas remunerações das prestações de serviço do Subcondomínio SHOPPING CENTER, incluindo, mas não se limitando a administração predial, comercialização e administração das locações, conforme cláusula 13 abaixo; e

III. Deliberações que impliquem modificar a estrutura jurídica de co-propriedade.

Cláusula 12 - A Administradora ou os Condôminos que representem 15% (quinze por cento) das frações ideais ou quotas condominiais poderão convocar Assembléias Extraordinárias, sempre que estas forem necessárias.

Cláusula 13 - A Administradora do Condomínio fará jus a: **(i)** uma taxa de administração equivalente a 5% (cinco por cento) sobre a receita bruta total do Subcondomínio SHOPPING CENTER, incluindo receitas derivadas da exploração do estacionamento para administração e gerenciamento; e, **(ii)** uma taxa de administração predial do Subcondomínio SHOPPING CENTER, de 5% (cinco por cento) calculada sobre as despesas condominiais correntes do referido Subcondomínio SHOPPING CENTER, excetuando-se quaisquer despesas com investimentos e/ou amortizações. Para alteração do disposto nesta cláusula 13 será exigido o voto de 80% (oitenta por cento) dos proprietários das frações ideais ou titulares de quotas do Subcondomínio SHOPPING CENTER, quórum esse que deverá constar da futura convenção do condomínio edilício do Subcondomínio SHOPPING CENTER.

Parágrafo Único: Fica a administradora, desde já, autorizada a executar, por si ou por terceiros por ela contratados, serviços de comercialização e intermediação da locação das lojas e demais espaços promocionais, cessões de uso, etc, mediante o pagamento, pelos condôminos, de uma taxa de comercialização correspondente a até 5% (cinco por cento) sobre os respectivos contratos.

Cláusula 14 - Considerando-se que constitui condição fundamental para participar do Condomínio Voluntário do Subcondomínio SHOPPING CENTER, as partes concordam expressa e irrevogavelmente que os imóveis consistentes nas lojas, unidades autônomas e espaços comerciais, formam um todo indivisível, destinando-se à locação, comodato, cessões de uso e outras formas de exploração comercial, para pessoas físicas ou jurídicas que se dediquem à exploração de atividades comerciais.

Cláusula 15 - Os condôminos se obrigam a manter indivisos os imóveis do condomínio, pelo prazo de 5 (cinco) anos a partir da concessão do "habite-se" e demais licenças de funcionamento do Subcondomínio SHOPPING CENTER, sendo que esse prazo de 5 (cinco) anos será automática e sucessivamente prorrogado por iguais períodos, com o que desde já as partes concordam e se obrigam.

Cláusula 16 - O condômino que desejar alienar ou transferir, a qualquer título, direta ou indiretamente, no todo ou em parte, sua fração ideal dos imóveis ou participação no condomínio,

deverá conceder expressamente o direito de preferência para sua aquisição aos outros condôminos, em igualdade de condições com terceiros, razão porque se obriga o condômino alienante a oferecer aos demais condôminos, fixando por escrito o preço, forma e condições de pagamento propostas pelo terceiro interessado.

Parágrafo Primeiro: Os outros condôminos, na proporção de sua participação, terão o prazo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento de notificação oferecendo a preferência, nos termos do caput da presente cláusula, para manifestarem-se expressamente, aceitando ou não a oferta feita pelo condômino alienante, sendo entendida como recusa a falta de manifestação escrita no referido prazo. Havendo recusa de algum dos condôminos quanto ao exercício do direito de preferência, o quinhão não adquirido pelos condôminos deverá ser oferecido novamente àqueles condôminos que exerceram seu direito de preferência, na proporção de sua participação, por meio de uma nova notificação que deverá ser realizada pelo condômino alienante aos demais condôminos que exerceram seu direito de preferência. Na hipótese de nova oferta aos condôminos, desde que mantidas as mesmas condições comerciais, os condôminos que exerceram anteriormente seu direito de preferência deverão se manifestar expressamente, aceitando ou não a oferta da fração recusada por algum condômino, no prazo de 10 (dez) dias, contados do recebimento da notificação, sendo entendida como recusa a falta de manifestação escrita no referido prazo, devendo esta oferta ser realizada tantas vezes quantas forem necessárias até que os condôminos adquiram a totalidade da fração ideal dos imóveis ou participação que o condômino alienante pretenda alienar ou que nenhum condômino tenha interesse em exercer sua preferência, sendo certo que, nesta última hipótese, condômino alienante ficará livre para alienar sua fração ideal dos imóveis ou participação condomínio para terceiros.

Parágrafo Segundo: O quinhão que não for adquirido pelos outros condôminos, na forma do item anterior, poderá ser alienado pelo condômino alienante a terceiros, no prazo de até 120 (cento e vinte) dias, contados do final do prazo do direito de preferência, pelo mesmo preço, forma e condições indicadas na oferta preferencial aos outros condôminos.

Parágrafo Terceiro: A não observância do direito de preferência na forma aqui contratada ou a eventual alienação da sua fração ideal dos imóveis ou participação no condomínio para terceiros, em condições piores ou inferiores do que aquelas previamente oferecidas aos outros condôminos, dará o direito de estes pleitearem a anulação da alienação realizada em desacordo ao presente instrumento, havendo a fração ideal dos imóveis ou participação no condomínio para si, depositando em juízo o preço pago pelo terceiro.

Parágrafo Quarto: A transferência ou alienação de frações ideais pelas partes à empresa ou empresas cujos capitais sejam controlados de forma direta ou indireta pelo grupo de pessoas que detêm participação majoritária no capital da parte vendedora poderá ser realizada independentemente de oferta a outra parte, devendo a alienante notificar a outra parte da

operação e, dentro dos 10 (dez) dias seguintes ao recebimento da notificação, poderão ser exigidas da parte vendedora garantias de que a transferência não representa mero artifício destinado a propiciar a alienação indireta das suas frações ideais na co-propriedade em detrimento do direito de preferência da outra parte, mediante a negociação do capital ou do controle da empresa proprietária das ações.

Parágrafo Quinto: No caso de cisão de qualquer das partes que venha a importar o isolamento das frações ideais da co-propriedade em outra pessoa jurídica fica assegurado à outra parte o direito de exigir dos controladores da empresa cindida ou da resultante da cisão garantias de que a operação não foi levada a efeito com o objetivo de burlar o direito de preferência, obrigação esta que, por aderir às frações ideais se transmite aos adquirentes. No caso de cisão da **SPW**, os sócios das empresas cindidas e outras daí decorrentes, assim entendidas Grupo Takaoka e Grupo JAG, celebrarão acordo de voto para que, perante o Condomínio Voluntário aqui estabelecido e também perante o Subcondomínio Shopping, do "Condomínio Iguatemi Alphaville" (condomínio edilício), referidas empresas estejam representadas por um único representante do Grupo Takaoka e um único representante do Grupo JAG, cada qual com direito de voto de acordo com seus respectivos percentuais.

Parágrafo Sexto: Na hipótese de venda de participação societária por um sócio ou mais sócios de qualquer das empresas que compõem o Grupo Takaoka, será observado o seguinte procedimento:

(i) o sócio que desejar se retirar da sociedade oferecerá a preferência aos demais sócios da referida empresa, para aquisição de suas quotas/ações;

(ii) caso nenhum dos sócios do Grupo Takaoka exerça a preferência na aquisição das quotas/ações, a sociedade sofrerá uma redução de capital e será transferida ao sócio dissidente uma fração ideal do Subcondomínio Shopping, correspondente a sua participação na referida sociedade;

(iii) recebida, pelo sócio dissidente, a fração ideal do Subcondomínio Shopping, esta deverá ser oferecida em preferência às sociedades que compõem o Grupo JAG;

(iv) não exercida a preferência para aquisição da referida fração ideal por qualquer das sociedades que compõem o Grupo JAG, a preferência será oferecida à **SCIALPHA**, que poderá exercer por si ou por qualquer empresa do grupo **IGUATEMI**;

(v) não exercida a preferência por qualquer das pessoas antes mencionadas, estará o sócio dissidente livre para alienar sua fração ideal a terceiros, desde que: (v.1) nas mesmas condições oferecidas; (v.2) o terceiro adira ao acordo de voto do Grupo Takaoka; e (v.3) o terceiro adira a presente Convenção de Condomínio.

(vi) Caso nenhuma das partes exerça a preferência e caso o sócio dissidente não aliene a fração ideal, estará ele obrigado a permanecer no Grupo Takaoka, sendo certo também se a alienação não ocorrer no prazo de 60 (sessenta) dias, a contar do fim do prazo da preferência **SCIALPHA**, deverá ser oferecida novamente a preferência nos termos acima mencionados.

Parágrafo Sétimo: *Mutatis Mutandis*, as disposições do parágrafo sexto desta cláusula aplicar-se-ão na hipótese de venda de participação societária por um sócio ou mais sócios de qualquer das empresas que compõem o Grupo JAG.

Parágrafo Oitavo: As garantias ao exercício do direito de preferência na aquisição das frações ideais e as restrições à sua alienação aderem às próprias frações ideais, ficando os adquirentes das frações ideais a elas irrevogavelmente vinculados.

Parágrafo Nono: Sem prejuízo das demais disposições desta Convenção, todos os instrumentos de alienação de propriedade da fração ideal dos imóveis ou participação no Condomínio Voluntário, deverão conter, obrigatoriamente, a transcrição integral da presente Convenção, com todas as suas cláusulas e condições, as quais obrigarão os futuros adquirentes, sob pena de tais alienações não produzirem efeitos quanto aos demais co-proprietários.

Parágrafo Décimo: Caso venham a existir novos condôminos voluntários futuramente, e, mais de um condômino deseje exercer o direito de preferência na aquisição tal como acima ajustado, o quinhão ofertado será rateado entre os condôminos interessados, na proporção das respectivas propriedades ou participações no condomínio.

Parágrafo Décimo Primeiro: O não exercício do direito de preferência ora concedido não acarretará ônus, multa, penalidade, compensação ou indenização, de qualquer natureza, parte a parte.

Cláusula 17 - Observado previamente o disposto na Cláusula 16 deste Instrumento, se qualquer das partes desejar alienar ou transferir a terceiro, a qualquer título, direta ou indiretamente, no todo ou em parte, a fração ideal dos imóveis que lhe pertence ou sua participação no condomínio, será dado aos demais condôminos, em absoluta igualdade de condições, o direito de também alienar parte ou a totalidade de suas frações ideais ou participação no condomínio, na mesma proporção da propriedade ou participação objeto da alienação, ao mesmo terceiro potencial adquirente da participação ("Direito de Adesão em Operação de Alienação").

Parágrafo Primeiro: O Direito de Adesão em Operação de Alienação previsto nesta cláusula, deverá ser exercido pelos condôminos interessados, em até 30 dias a contar do recebimento de

notificação oferecendo expressamente tal direito, sendo igualmente entendida como desinteresse e recusa em exercê-lo, a falta de manifestação escrita no referido prazo.

Parágrafo Segundo: A não concretização da alienação para o eventual terceiro potencial adquirente, não acarretará ônus, multa, penalidade, compensação ou indenização, de qualquer natureza, de parte a parte.

Parágrafo Terceiro: Os prazos estabelecidos neste Instrumento para o exercício do Direito de Preferência e do Direito de Adesão são únicos e independentes, razão pela qual os mesmos não poderão ser somados pelas partes.

Cláusula 18 - Fica ajustado que qualquer estrutura jurídica, societária ou não, que vise burlar o direito de preferência e de venda conjunta estabelecidas nas Cláusulas 16 e 17 acima, dará o direito de a parte prejudicada pleitear a anulação da alienação realizada em fraude ao presente instrumento, havendo os imóveis para si depositando em juízo o preço.

Cláusula 19 – A decisão sobre a realização de obras complementares e/ou de qualquer expansão do Subcondomínio SHOPPING CENTER, com a construção de novas unidades e/ou edificações, de uma só vez ou em etapas, usando fração ideal eventualmente reservada para esse fim, ou por redistribuição de frações ideais de terreno das unidades não alienadas a terceiros, sempre com observância da legislação e das imposições dos poderes públicos e da Convenção do Condomínio, caberá única e exclusivamente à **SCIALPHA**, enquanto esta detiver ao menos 51% (cinqüenta e um por cento) das frações ideais do condomínio, independentemente da necessidade de aprovação ou anuência da **SPW** ou de qualquer outro condômino que, via de conseqüência, não poderão objetá-las, sob pena de responderem pelos prejuízos causados, salvo se referidas obras e/ou expansão afetarem negativamente a área bruta locável (ABL) que hoje possui a **SPW**.

Parágrafo Primeiro: Para a finalidade indicada no caput desta cláusula, por ocasião da aprovação da expansão, todos os condôminos se obrigarão a constituir a SCIALPHA como procuradora, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos da procuração em anexo (Anexo I), desde que o projeto de expansão observe o disposto no parágrafo segundo a seguir, sob pena de responderem aos prejuízos a que derem causa.

Parágrafo Segundo: Fica ajustado que, para realizar as obras de expansão e aprimoramento do condomínio, deverão ser respeitadas, sempre, as áreas privativas das unidades autônomas, ainda que as suas frações ideais de terreno venham a sofrer alteração em virtude da anexação de terrenos ao terreno objeto da incorporação, visando as obras de expansão do Empreendimento, como aqui previsto e autorizado.

27 OUT 2010 597328

Colégio Notarial do Brasil AUTENTICAÇÃO 1043AH405419

Parágrafo Terceiro: Fica, entretanto, garantido à **SPW** ou a qualquer outro condômino o direito de participar das obras complementares e/ou de qualquer expansão se for do seu interesse. Neste sentido, a SCIALPHA deverá encaminhar o estudo de viabilidade atualizado, contendo os dados e informações usualmente constantes nesse tipo de estudo e para expansões desta natureza, para exame dos demais condôminos que terão o prazo de 60 (sessenta) dias , a contar da entrega do estudo de viabilidade da expansão.

Parágrafo Quarto: Caso o estudo entregue, mencionado no parágrafo terceiro acima, não apresente informações suficientes e claras, os condôminos deverão informar imediatamente à **SCIALPHA** as imperfeições ou omissões encontradas, para que sejam prestados novos esclarecimentos por escrito; nesta hipótese, será aberto novo prazo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento dos esclarecimentos, para que os condôminos exerçam seu direito de preferência de participar da expansão.

Parágrafo Quinto: Decorrido o prazo previsto no parágrafo quarto acima, sem que tenha havido expressa manifestação dos condôminos, interpretar-se-á como desinteresse dos mesmos em aumentar suas participações e participar desta expansão, o que não lhe priva o direito de participar de expansões futuras.

Parágrafo Sexto: Eventual obra de ampliação do Subcondomínio SHOPPING CENTER, será custeada pelos Condôminos que dela participarão, na proporção de suas frações.

Parágrafo Sétimo: Caso o(s) Condômino(s) não participe(m) de eventual obra de ampliação do Subcondomínio SHOPPING CENTER, prevista no parágrafo anterior, sua(s) fração(ões) após expansão passará(ão) a ser conforme formula abaixo:

$$Fração_{ApósExpansão} = Fração_{Atual} \times \frac{ABL_{Atual}}{ABL_{ApósExpansão}}$$

Parágrafo Oitavo: Caso o Condômino participe de eventual obra de ampliação do Subcondomínio SHOPPING CENTER, prevista no Parágrafo Terceiro acima, em proporção inferior a sua fração atual, sua fração após expansão passará a ser conforme fórmula abaixo:

$$Fração_{ApósExpansão} = \frac{(Fração_{Atual} \times ABL_{Atual}) + f \times (ABL_{ApósExpansão} - ABL_{Atual})}{ABL_{ApósExpansão}}$$

sendo:

f: a participação na ABL da Expansão

Parágrafo Nono: Considerando que o projeto do Subcondomínio SHOPPING CENTER, mesmo depois de aprovado pelos órgãos competentes, poderá ser revisto e aprimorado em decorrência de determinação ou exigência dos poderes públicos, do Corpo de Bombeiros, de empresas concessionárias de serviços públicos, ou, ainda, em função de questões

mercadológicas que imponham alteração do produto anteriormente formulado, independentemente de consulta aos condôminos, e sem que a estes caiba o direito de pleitear qualquer compensação, poderá a **SCIALPHA**, a seu exclusivo critério, alterar o projeto de execução e o memorial descritivo do Subcondomínio SHOPPING CENTER. Tendo em vista que a alteração aqui tratada necessariamente ensejará a adaptação do Memorial de Incorporação ou mesmo da Especificação do Condomínio, os condôminos autorizam a **SCIALPHA**, como sua procuradora, a representá-los junto às repartições competentes, especialmente o Registro de Imóveis e a Prefeitura Municipal competente, visando acompanhar o processamento das modificações, bem como, a promover as substituições que se fizerem necessárias, ficando a **SCIALPHA** investida de poderes para assinar todos e quaisquer documentos que se façam necessários e respectiva re-ratificação, se necessário.

Parágrafo Décimo: A cada novo projeto de expansão deverá ser observado o disposto acima.

Cláusula 20 - Os Condôminos **SCIALPHA** e **SPW**, outorgam neste ato procuração, em caráter irrevogável e irretratável, a **SHOPPING CENTERS REUNIDOS DO BRASIL LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 51.693.299/0001-48, com sede na Capital do Estado de São Paulo-SP, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2232, 9º andar - parte, a quem confere poderes para: representá-los perante o Registro de Imóveis, repartições públicas de administração direta ou indireta, federais, estaduais ou municipais e concessionárias de serviço público em geral, da administração descentralizada, autarquias, empresas concessionárias de serviços públicos e outras entidades, públicas ou privadas, e terceiros, em Juízo ou fora dele, em tudo que diga respeito à sua qualidade de co-proprietário do "Condomínio Voluntário", podendo, ainda, a Administradora firmar contratos e distratos de locações, comodatos, cessões de uso; negociar e receber aluguéis, taxas, impostos e demais receitas do condomínio; despejar locatários; firmar, na condição de credor garantido, todo e qualquer contrato de garantia, inclusive aqueles que devam, por sua natureza, ser lavrados por instrumento público; contratar advogados com a cláusula *AD JUDICIA ET EXTRA;* receber citações iniciais nas ações renovatórias de locação e em quaisquer outras decorrentes da administração do "Condomínio Voluntário"; aceitar e impugnar propostas de locatários, sublocatários, comodatários e cessionários; convencionar cláusulas e condições; dar e receber quitações; propor ações e defender nas contrárias; transigir, confessar, desistir; assinar e promover a rescisão dos contratos podendo celebrar as declarações necessárias; renunciar e assumir obrigações em qualquer documento, público ou particular; elaborar o Regimento Interno do Subcondomínio do SHOPPING CENTER, na qualidade de administradora do Subcondomínio SHOPPING CENTER, assinar plantas e projetos de ampliação e reforma dos imóveis que compõem o Subcondomínio SHOPPING CENTER; enfim, praticar todos os demais atos necessários, por mais específicos e especiais que sejam, para que a Outorgada possa exercer a administração ordinária dos bens e direitos do "Condomínio Voluntário", sempre no resguardo dos interesses comuns dos condôminos e em obediência aos princípios e normas do Direito; a presente procuração é outorgada com as

TÍTULO E DOCUMENTOS
27 OUT 2018
5978329

Colégio Notarial do Brasil
AUTENTICAÇÃO
1043AH405421

cláusulas de irrevogabilidade e irretratabilidade, nos termos do Código Civil, ficando vedado o substabelecimento.

Cláusula 21 - A presente Convenção de Condomínio será automaticamente estendida a eventuais unidades, lojas, salões e áreas comerciais que venham a ser agregadas ao "Condomínio Voluntário", por ampliação do prédio ou qualquer outra forma, e que venham a ser de co-propriedade dos condôminos.

Cláusula 22 - O Foro para dirimir qualquer questão oriunda desta Convenção será da cidade de São Paulo, com renúncia expressa dos Condôminos a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justos e contratados, assinam o presente juntamente, em 04 (quatro) vias de igual teor, com duas testemunhas.

São Paulo, 15 de setembro de 2010.

SCIALPHA PARTICIPAÇÕES LTDA.

SÃO PAULO WELLNESS S.A.

27 OUT 2010

Testemunhas:

1)
Nome Guido Barbosa de Oliveira
RG 17.011.307-0
CPF 804.158.736-49

2)
Nome Mauricio Yamada
RG 44.247.790-9
CPF 341.939.868-96

Colégio Notarial do Brasil
AUTENTICAÇÃO
1043AH405422

OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
COMARCA DE BARUERI - SP

AL Araguaia, 150 Alphaville Barueri CEP: 06455-000 Fone: (XXX) 11 4195 9274

Protocolado sob nº 551.550 em 27/10/2010 e registrado em microfilme sob o nº 597.328 em 27/10/2010, nos termos do artigo 127-VII da LEI 6.015/73.

OFICIAL
Carlos Frederico Coelho Nogueira
SUBSTITUTO DO OFICIAL
José Ricardo M. Braz

ESCREVENTES AUTORIZADOS
Sérgio Ricardo Betti
Robson de Castro
Dilney de Oliveira

OFICIAL(R$)	ESTADO(R$)	(PESP(R$)	SINOREG(R$)	...ISTR...(R$)	DIUG (R$)	TOTAL(R$)
66,66	19,02	14,14	3,67	3,57	0,09	107,25

Cartório de Pirapora do Bom Jesus - Comarca de Barueri-SP
Praça dos Poderes Municipais nº 89 - Tel.(011) 4131-1970
RECONHEÇO por semelhança c/ valor econômico 2 firma(s) de
ANTONIO CARLOS DE CORREO SOUZA E GUIDO PEREIRA DE ALMEIDA
Pirapora do Bom Jesus, 01 de outubro de 2010
Em test. da verdade. Pedido nº 137
José Manoel Menezes - Escrevente Autorizado
Vlr(R$) 10,00 - I:6141 - Selo(s): 63904-076AA, 63905-076AA
Válido somente com o selo de Autenticidade.

Cartório de Pirapora do Bom Jesus - Comarca de Barueri-SP
Praça dos Poderes Municipais nº 89 - Tel.(011) 4131-1970
RECONHEÇO por semelhança c/ valor econômico 3 firma(s) de
DILENE RODRIGUES DE FREITAS, WILSON FERREIRA SPINELLI E
WILSON SAMPAIO PEREIRA
Pirapora do Bom Jesus, 01 de outubro de 2010.
Em test. da verdade. Pedido nº 137
José Manoel Menezes - Escrevente Autorizado
Vlr(R$) 15,00 - I:6130 - Selo(s): 63896-076AA, 63897-076AA,
Válido somente com o selo de Autenticidade.

Colégio Notarial do Brasil
AUTENTICAÇÃO
1043AH405423

Anexo I da Convenção do Condomínio Voluntário do Subcondomínio "SHOPPING CENTER IGUATEMI ALPHAVILLE", firmada em 14.09.2010, entre Scialpha Participações Ltda. e São Paulo Wellness S.A.

Outorgante: **(indicar nome de todos os condôminos)**

Outorgada: **SCIALPHA PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade com sede na cidade de Barueri, SP, na Alameda Rio Negro, 111 – parte, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.015.646/0001-17.

Poderes: modificar os projetos de construções e memoriais descritivos, atuais ou futuros, para atender às necessidades de expansão do empreendimento ou às exigências das autoridades públicas, atender às boas normas técnicas de execução ou às necessidades de melhor utilização da edificação, inclusive retificar e ratificar a Convenção do Condomínio Iguatemi Alphaville e a Convenção do Condomínio Voluntário do Subcondomínio "SHOPPING CENTER IGUATEMI ALPHAVILLE", alterando tudo o que necessário for, em razão de disposição legal ou exigência de autoridade competente, inclusive perante o Registro de Imóveis; se a legislação e a Convenção do Condomínio o permitir, construir outras unidades autônomas ou comerciais e outras áreas de estacionamento de veículos, quer subterrâneas, quer elevadas, diminuindo, em conseqüência, as partes comuns nesta data existentes e, se for necessário, remanejar os compartimentos e demais instalações e áreas de uso comum existentes no Subcondomínio SHOPPING CENTER, podendo, para tanto, retificar o memorial de incorporação e/ou de especificação, a Convenção de Condomínio, a Convenção do Condomínio Voluntário do Subcondomínio "SHOPPING CENTER IGUATEMI ALPHAVILLE" e estabelecer frações ideais para as novas unidades, destacando-se das unidades autônomas e comerciais previamente existentes, adaptando todos os documentos que se façam necessários às novas condições; se houver necessidade de manifestação dos Condôminos, pronunciar-se por eles junto às autoridades, sendo-lhe, em conseqüência, conferidos poderes especiais de representação a todo e qualquer órgão ou entidade, pública ou privada, inclusive perante o Registro de Imóveis, podendo tudo requerer e praticar no sentido de modificar, extinguir ou criar partes comuns; modificar, extinguir e criar áreas privativas, inclusive estabelecendo frações ideais destacadas ou não de outras unidades, ou as acrescendo a outras em caso de extinção, visando acompanhar o processamento das modificações, bem como, a promover as substituições que se fizerem necessárias, ficando a outorgante investida de poderes para assinar todos e quaisquer documentos que se façam necessários e respectiva re-ratificação, se necessário, devendo, enfim, tudo praticar, assinar, requerer, inclusive fazer declarações, assinar termos, plantas, assumir compromissos, para o bom e fiel desempenho do mandato; a presente procuração é outorgada com as cláusulas de irrevogabilidade e irretratabilidade, nos termos do Código Civil, ficando vedado o substabelecimento.

Colégio Notarial do Brasil AUTENTICAÇÃO 1043AH405424

CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO IGUATEMI ALPHAVILLE

TÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS DO CONDOMÍNIO IGUATEMI ALPHAVILLE

CAPÍTULO I - DO OBJETO E DAS PREMISSAS JURÍDICAS BÁSICAS 5
CAPÍTULO II - RESTRIÇÃO DE CONSTRUÇÃO 9
CAPÍTULO III - DIREITO DE UTILIZAÇÃO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO REMANESCENTE DO EMPREENDIMENTO 10
CAPÍTULO IV - DAS ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO 10
CAPÍTULO V - DAS ÁREAS DE PROPRIEDADE PRIVATIVA 11
CAPÍTULO VI - DO DESTINO E DA UTILIZAÇÃO DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO 11
CAPÍTULO VII - DA UTILIZAÇÃO DAS GARAGENS PARA ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS 13
VII.1. - DA UTILIZAÇÃO DAS ÁREAS E VAGAS DO SUBCONDOMÍNIO TORRE PELO SUBCONDOMÍNIO SHOPPING 14
VII.2. - DA UTILIZAÇÃO DAS ÁREAS E VAGAS DO SUBCONDOMÍNIO SHOPPING PELO SUBCONDOMÍNIO TORRE 15
VII.3. - DAS DESPESAS DECORRENTES DA UTILIZAÇÃO DO ESTACIONAMENTO 17
VII.4. - COMUNICAÇÃO VISUAL E EXPLORAÇÃO DE MÍDIA E MERCHANDISING DO ESTACIONAMENTO 18
VII.5. - QUÓRUM PARA ALTERAÇÃO DAS DISPOSIÇÕES DESTE CAPÍTULO 19
CAPÍTULO VIII - DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS, USUÁRIOS, VISITANTES OU OCUPANTES A QUALQUER TÍTULO 19
CAPÍTULO IX - FORMAS E PROPORÇÃO DAS CONTRIBUIÇÕES PARA AS DESPESAS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS, FORMAÇÃO DO FUNDO DE RESERVA E OUTRAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO 23
CAPÍTULO X - DA ADMINISTRAÇÃO: DO SÍNDICO DO CONSELHO CONSULTIVO E FISCAL DO CONDOMÍNIO 28
CAPÍTULO XI - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS DO CONDOMÍNIO 31
XI.1. - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS ORDINÁRIAS DO CONDOMÍNIO 33

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A
Fláv[illegible] Dini
Gerente Jurídica

AUTENTICAÇÃO 21 JUN 11
1059AP088320

XI.2. - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS EXTRAORDINÁRIAS DO CONDOMÍNIO 34
XI.3. - DO QUÓRUM DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS DO CONDOMÍNIO 35
CAPÍTULO XII - DAS PENALIDADES E DEMAIS SANÇÕES 36
CAPÍTULO XIII - DOS SEGUROS DO CONDOMÍNIO 38

TÍTULO II – DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS DO SUBCONDOMÍNIO TORRE

CAPÍTULO XIV - DISPOSIÇÕES GERAIS 40
CAPÍTULO XV - DAS ÁREAS COMUNS DO SUBCONDOMÍNIO TORRE 40
XV.1. - DO USO DAS ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO DE USO EXCLUSIVO DO SUBCONDOMÍNIO TORRE 42
XV.2. - HELIPONTO 43
XV.3. - GARAGEM DO SUBCONDOMÍNIO TORRE 44
CAPÍTULO XVI - DAS ÁREAS DE PROPRIEDADE PRIVATIVA DO SUBCONDOMÍNIO TORRE 44
XVI.1. - UNIFICAÇÕES 44
XVI.2. - FRAÇÕES IDEAIS 45
CAPÍTULO XVII - DO DESTINO E DA UTILIZAÇÃO DAS DIFERENTES PARTES DO SUBCONDOMÍNIO TORRE 46
XVII.1. - UNIDADES AUTÔNOMAS LOCALIZADAS NOS 1º AO 26º PAVIMENTOS 46
XVII.2. - CENTRO DE CONVENÇÕES 46
CAPÍTULO XVIII - DA UTILIZAÇÃO DAS GARAGENS PARA ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS DO SUBCONDOMÍNIO TORRE 47
CAPÍTULO XIX - DA OPERAÇÃO DO ESTACIONAMENTO DO SUBCONDOMÍNIO TORRE 48
XIX.1. - DA OPERAÇÃO 49
XIX.2. - DA EXPLORAÇÃO COMERCIAL 50
XIX.3. - DA QUALIDADE, OPERACIONALIDADE E PRÁTICA DOS SERVIÇOS 50
CAPÍTULO XX - DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS, USUÁRIOS, VISITANTES OU OCUPANTES A QUALQUER TÍTULO DO SUBCONDOMÍNIO TORRE 52
CAPÍTULO XXI - DOS ENCARGOS, FORMAS E PROPORÇÃO DAS CONTRIBUIÇÕES PARA AS DESPESAS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS,

AUTENTICAÇÃO
1059AP088338

FORMAÇÃO DO FUNDO DE RESERVA E OUTRAS DESPESAS DO SUBCONDOMÍNIO TORRE 56
CAPÍTULO XXII - DA ADMINISTRAÇÃO DO SUBCONDOMÍNIO TORRE 61
CAPÍTULO XXIII - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS DO SUBCONDOMÍNIO TORRE 63
XXIII.1. - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS ORDINÁRIAS DO SUBCONDOMÍNIO TORRE 65
XXIII.2. - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS EXTRAORDINÁRIAS DO SUBCONDOMÍNIO TORRE 66
XXIII.3. - DO QUÓRUM DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS DO SUBCONDOMÍNIO TORRE 67
CAPÍTULO XXIV - DAS PENALIDADES E DEMAIS SANÇÕES APLICÁVEIS AOS CONDÔMINOS DO SUBCONDOMÍNIO TORRE 69
CAPÍTULO XXV - DO REGIMENTO INTERNO DO SUBCONDOMÍNIO TORRE 71
CAPÍTULO XXVI - DOS SEGUROS DO SUBCONDOMÍNIO TORRE 72
CAPÍTULO XXVII - PUBLICIDADE 73

TÍTULO III – DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS DO SUBCONDOMÍNIO SHOPPING

CAPÍTULO XXVIII - NOMENCLATURA ADOTADA NESTE TÍTULO DA CONVENÇÃO 74
CAPÍTULO XXIX - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS, OBJETO E PREMISSAS JURÍDICAS BÁSICAS 75
CAPÍTULO XXX - DAS ÁREAS PRIVATIVAS DE UTILIZAÇÃO COMUM DO FREQUENTADOR DO SHOPPING 76
CAPÍTULO XXXI - DAS ÁREAS DE PROPRIEDADE PRIVATIVA (PARTES DE USO EXCLUSIVO) DO SHOPPING 76
CAPÍTULO XXXII - DISPOSIÇÕES ESPECIAIS DO SHOPPING 77
CAPÍTULO XXXIII - ADMINISTRAÇÃO DO SHOPPING 79
XXXIII.1. - ADMINISTRADORA 79
XXXIII.2. - CONSELHO CONSULTIVO 82
XXXIII.3. - ASSEMBLÉIA GERAL 83
CAPÍTULO XXXIV - DESPESAS DE CUSTEIO E DO RATEIO DO SHOPPING 88
CAPÍTULO XXXV - DESTINAÇÃO ESPECÍFICA DAS UNIDADES AUTÔNOMAS E DAS UNIDADES COMERCIAIS DO SHOPPING 92
CAPÍTULO XXXVI - OBRIGAÇÕES DO CONDÔMINO OU USUÁRIO DO SHOPPING 3

CARTÓRIO DO 15º TABELIÃO DE NOTAS
AUTENTICAÇÃO
1059AP0883

93
CAPÍTULO XXXVII - SEGUROS DO SHOPPING 95
CAPÍTULO XXXVIII - EXIGÊNCIAS DOS PODERES PÚBLICOS 96
CAPÍTULO XXXIX - DÍVIDAS DO CONDÔMINO OU USUÁRIO DO SHOPPING 96
CAPÍTULO XL - DAS PENALIDADES 97
CAPÍTULO XLI - ÁREAS DEMAIS ÁREAS LOCÁVEIS DO SHOPPING 99
CAPÍTULO XLII - ÁREAS ENCRAVADAS DO SHOPPING 99
CAPÍTULO XLIII - ESPAÇOS DA UNIDADE AUTÔNOMA GARAGEM PERTENCENTE AO SHOPPING, SEU USO E TRANSFORMAÇÃO EM UNIDADES COMERCIAIS 100
CAPÍTULO XLIV - NOME, MARCA E LOGOTIPO DO SHOPPING 101
CAPÍTULO XLV - CESSÃO DE DIREITOS DA EMPREENDEDORA 102
CAPÍTULO XLVI - ALTERAÇÕES, MODIFICAÇÕES E EXPANSÕES DO SHOPPING 102
CAPÍTULO XLVII - DO REGIMENTO INTERNO DO SHOPPING 103
REGIMENTO INTERNO DO SUBCONDOMÍNIO TORRE 110
REGIMENTO INTERNO DO SUBCONDOMÍNIO SHOPPING CENTER 121

TÍTULO IV – DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

CARTÓRIO DO 15º TABELIÃO DE NOTAS
Av. Dr. Cardoso de Melo, 1855 - Tel: 3058-5100
AUTENTICAÇÃO. Autentico a Presente cópia
reprográfica extraída nestas notas, conforme
Cartório Natanael
Rodrigues
AUTENTICADO - 6 JUN 2012
1059AR088340
Robervaldo Alvaro de Mello
ESCREVENTE AUTORIZADO
TAB. CONTRIB. P/ VENDA - R$ 2,35

É outorgada a Convenção de Condomínio a seguir, devendo a ela ficarem sujeitos os condôminos, usuários, visitantes, ocupantes, a qualquer título, do **CONDOMÍNIO "IGUATEMI ALPHAVILLE"** (doravante "Condomínio").

TÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS DO CONDOMÍNIO IGUATEMI ALPHAVILLE

CAPÍTULO I - DO OBJETO E DAS PREMISSAS JURÍDICAS BÁSICAS

Artigo 1º - O Condomínio localiza-se no município de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Xingu, nº 200/350, esquina com a Alameda Rio Negro, nº 111, constituído pelos lotes 12.1, 12.2, 12.3 e 12.4 da quadra nº 02, Alphaville, e regular-se-á pelas disposições constantes nos artigos 1.331 e seguintes do Código Civil, e especialmente pela presente Convenção:

Artigo 2º - O Condomínio possui 02 (dois) Edifícios, sendo um deles denominado Torre, com destinação de escritórios comerciais e de serviços, e outro, constituído de um Prédio Comercial, chamado de Shopping Center, com destinação comercial e de serviços. Para os fins dessa Convenção de Condomínio, estabelecem as partes que a área total do Empreendimento, nela considerados os dois Edifícios, é denominada Condomínio ou Empreendimento.

Parágrafo Único – Considerando que o Empreendimento foi concebido para atender a um múltiplo uso, o Condomínio é composto das 02 (duas) edificações independentes acima mencionadas, cada uma constituindo um Subcondomínio distinto, cada qual vinculado a uma fração ideal total do solo, correspondente a porção de terreno ocupada pela projeção da edificação e o terreno de seu entorno, de uso exclusivo de cada um dos Subcondomínios, devidamente descritos nesta Convenção a saber:

I) o primeiro denominado Subcondomínio Torre, composto pela Torre, destinada ao uso de escritórios comerciais e de serviços;

II) o segundo denominado Subcondomínio Shopping, composto pelo Shopping Center, destinado ao uso de lojas comerciais e serviços.

Artigo 3º - O Condomínio tem disposições comuns a ele relativas, tratadas neste Título I e, cada um dos Subcondomínios é regrado por disposições específicas,

CARTÓRIO DO 15º TABELIÃO DE NOTAS
AUTENTICADO
1059AP088341

tratadas nos Títulos específicos a cada um deles nesta Convenção e em seus Regimentos Internos.

Parágrafo Primeiro – Independentemente de transcrição, as normas desta Convenção de Condomínio integram os títulos de propriedade ou posse de todos os usuários do Condomínio, para serem observadas por todos. As disposições gerais pertinentes ao Condomínio aplicam-se a todos os condôminos, usuários, visitantes, ocupantes, a qualquer título, do Condomínio, desde que não colidam com disposições especiais peculiares a cada um dos Subcondomínios, caso em que prevalecerão estas últimas sobre as gerais.

Parágrafo Segundo – Os condôminos se obrigam ao bom e fiel cumprimento da presente Convenção, por si, seus herdeiros e sucessores a qualquer título.

Artigo 4º - Os Subcondomínios estão distribuídos pelo Condomínio da seguinte forma:

I) o Subcondomínio Torre é identificado pelo "Edifício iTower", e possui a fração ideal de terreno de 44,6640% no Condomínio;

II) o Subcondomínio Shopping é identificado pelo Edifício Shopping Center Iguatemi Alphaville, e possui a fração ideal de terreno de 55,3360% no Condomínio.

Parágrafo Único – Nos termos da nota 4, do Quadro V, da NBR, possíveis alterações de áreas através de aprovação de projetos modificativos não alterarão a fração ideal de cada Subcondomínio, podendo no entanto, alterar apenas a fração ideal das unidades do Subcondomínio modificado através da redistribuição das frações ideais das unidades situadas no Subcondomínio modificado, sem alterar as áreas e frações ideais das unidades integrantes do outro Subcondomínio

Artigo 5º - Tendo em vista que o Condomínio localiza-se em um terreno inclinado, para uma melhor compreensão do empreendimento, indica-se abaixo os níveis base dos pisos do Condomínio, ressaltando-se que os pisos não estão apenas em um nível, podendo haver pequenas variações dentro dos níveis base:

NÍVEL	91,85	5º subsolo

6
SERVIÇO DO 15º TABELIÃO DE NOTAS
AUTENTICAÇÃO
1059AP0883

NÍVEL	95,15	4º subsolo
NÍVEL	98,45	3º subsolo
NÍVEL	101,75	2º subsolo
NÍVEL	102,90	Pavimento inferior
NÍVEL	105,05	1º subsolo
NÍVEL	105,90	Pavimento técnico
NÍVEL	108,90/ 109,70	Pavimento térreo
NÍVEL	111,90	Pavimento técnico

Artigo 6º - Em face das peculiaridades do projeto de construção e de suas características, como condição essencial da celebração da presente Convenção, fica estabelecido que cada um dos Subcondomínios é totalmente independente em relação ao outro, observada entre ambos, a mais ampla autonomia operacional, administrativa, funcional e jurídica, respeitando-se, contudo, a harmonia do conjunto.

Parágrafo Primeiro - O Condomínio e os Subcondomínios desde logo concordam e se obrigam a envidar os melhores esforços para obter perante a Receita Federal do Brasil, a individualizada inscrição no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas (CNPJ), em qualquer formatação, uma inscrição individualizada para o Condomínio e uma para cada um dos Subcondomínios, ainda que, em último caso, estes últimos necessitem ser inscritos como filiais daquele.

Parágrafo Segundo - Assim, cada um dos Subcondomínios, após a devida aprovação por sua respectiva assembléia geral, pode alterar as suas respectivas áreas comuns e áreas privativas, sem a anuência do outro Subcondomínio, desde que não interfira nas áreas comuns e privativas do outro Subcondomínio, e nas áreas comuns do Condomínio, respeitada a destinação dos Edifícios e a harmonia das fachadas.

Parágrafo Terceiro - Um Subcondomínio jamais responderá por obrigações, dívidas, compromissos ou encargos de qualquer natureza assumidos pelo outro Subcondomínio ou por locatários, prepostos ou usuários, ainda que referentes à obras e instalações de serviços e benfeitorias incorporadas a cada Subcondomínio.

Parágrafo Quarto - Diante da independência de um Subcondomínio em relação ao outro, fica estabelecida a autonomia e responsabilidade individual de cada um na contratação, supervisão e administração de seus respectivos funcionários e contratados, caracterizando-se a mais absoluta ausência de qualquer

CARTÓRIO DO 15º TABELIÃO DE NOTAS
AUTENTICAÇÃO
1059AP0861[illegible]

responsabilidade, solidária ou subsidiária, principal ou acessória, de natureza civil, penal, fiscal, trabalhista ou previdenciária, ou qualquer outra, entre um e outro, em relação a eventuais atos, fatos, créditos ou débitos.

Parágrafo Quinto – Sem prejuízo do disposto no parágrafo acima, os Subcondomínios comprometem-se a envidar seus melhores esforços de forma a garantir a sinergia e a harmonia entre os empreendimentos, inclusive no que diz respeito às contratações dos serviços de cada Subcondomínio.

Parágrafo Sexto - Não obstante o disposto no parágrafo acima, e considerando a dinâmica do Shopping, fica garantida ao Subcondomínio Shopping total autonomia no que diz respeito à realização das campanhas promocionais, publicitárias, exploração das fachadas e tudo o mais que for inerente a sua atividade, desde que apenas na área de seu subcondomínio

Parágrafo Sétimo – Competirá à Administração do Condomínio Complexo zelar pela observância de todas as disposições contidas neste artigo, podendo a mesma adotar toda e qualquer medida que julgar necessária para atingir tal fim, inclusive praticando os atos de manutenção considerados essenciais para a preservação da linguagem arquitetônica, decorativa e paisagística, além da unicidade e harmonia do conjunto, ficando as despesas a cargo do(s) condômino(s) responsável(is).

Artigo 7º - É de plena e inequívoca ciência de todos os condôminos e adquirentes das unidades autônomas de qualquer dos Subcondomínios que as Incorporadoras (Scialpha Participações Ltda. e Odebrecht Realizações Imobiliárias S.A.) pretendem realizar obras de expansão e aprimoramento do condomínio, obras estas que poderão ocorrer, inclusive, em terrenos lindeiros ao terreno deste Empreendimento. Por essa razão os condôminos e adquirentes das unidades autônomas do Subcondomínio Torre e do Subcondomínio Shopping outorgam, neste ato e desde logo, procuração irrevogável e irretratável para que as Incorporadoras pratiquem todos os atos e exerçam todas as atividades necessárias para unificação dos terrenos, a fim de realizar obras de expansão em regime de incorporação, ficando ajustado que deverão ser respeitadas, sempre, as áreas privativas das unidades autônomas, ainda que as suas frações ideais de terreno venham a sofrer alteração em virtude da anexação de terrenos ao terreno objeto da incorporação visando as obras de expansão do Empreendimento, como aqui previsto e autorizado.

CARTÓRIO DO 15º TABELIÃO DE NOTAS
Av. Dr. Cardoso de Melo, 1855 - Tel.: 3058-5155
AUTENTICAÇÃO
1059AP0866420
Roberto Alves de Melo
SECRETÁRIO AUTORIZADO

Parágrafo Único: Sem prejuízo da plenitude da eficácia e validade do *caput* deste artigo desde logo, os condôminos obrigam-se a fazer constar dos instrumentos de alienação das suas unidades autônomas cláusula expressa, que confira às Incorporadoras os poderes acima mencionados. Na hipótese de vir a ser exigido, ou necessário, os condôminos obrigam-se a outorgar, por instrumento público os poderes necessários para a realização da unificação e alteração da incorporação como aqui previsto.

CAPÍTULO II - RESTRIÇÃO DE CONSTRUÇÃO

Artigo 8º - Com o objetivo de não prejudicar a visão, a luminosidade e a aeração da Torre e como condição essencial da constituição da presente Convenção de Condomínio, a Incorporadora Scialpha Participações Ltda. instituí, como de fato instituída fica, após a conclusão do Subcondomínio Shopping, restrição edilícia perpétua de construção vertical em favor do Subcondomínio Torre, de modo que não ocorram expansões horizontais e expansões verticais do Shopping, entre os eixos 1 e 16, conforme Projeto de Prefeitura, aprovado em 29/05/2006, sob o nº 268/2008, observadas as seguintes ressalvas a esta restrição:

a) entre os eixos verticais 7 e 8 e eixos horizontais D e G, são possíveis expansões até a cota máxima de 131,03.
b) entre os eixos verticais 11 e 16 e eixos horizontais N e P, são possíveis expansões até a cota máxima de 131,20
c) entre os eixos verticais 11 e 16 e eixos horizontais I e K, são possíveis expansões até a cota máxima de 132,75.

Parágrafo Primeiro - A realização de expansões, horizontais e verticais, para os casos "a", "b" e "c" ressalvados acima, dependerá de prévia e expressa comunicação ao Subcondomínio Torre, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias. As restrições objetos do *caput* do presente artigo estão melhor identificadas no croqui que constitui o **ANEXO III** desta Convenção.

Parágrafo Segundo - Fora dos eixos 1 e 16, fica garantida total e irrestrita liberdade ao Subcondomínio Shopping para a realização de expansões, horizontais ou verticais, respeitadas as posturas municipais e a harmonia arquitetônica do empreendimento.

CARTÓRIO DO 15º TABELIÃO DE NOTAS
AUTENTICAÇÃO
1059AP088045

Parágrafo Terceiro - Observado o disposto acima e desde que não seja comprometida a harmonia e a integração do Empreendimento como um todo, poderão ser feitas modificações nas unidades situadas no Subcondomínio Shopping, inclusive aquelas que importem em alterações nas fachadas, na estrutura e em outros elementos arquitetônicos do Shopping, não podendo haver aumento no número de pavimentos já construídos no Shopping entre os eixos 1 e 16 do projeto aprovado supracitado, ressalvadas as exceções previstas no *caput* deste artigo.

CAPÍTULO III - DIREITO DE UTILIZAÇÃO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO REMANESCENTE DO EMPREENDIMENTO

Artigo 9º - Uma vez concluídas as obras de construção do Condomínio, o direito de utilização de eventual potencial construtivo remanescente do Condomínio caberá e pertencerá única e exclusivamente ao Subcondomínio Shopping, sem o pagamento de nenhuma compensação, valor, quantia ou indenização, a qualquer título, ao outro Subcondomínio, e independentemente da necessidade de aprovação dos condôminos do Subcondomínio Torre, desde que seja mantida a harmonia do conjunto.

CAPÍTULO IV - DAS ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO

Artigo 10º - As únicas áreas do Condomínio que são comuns aos Subcondomínios são acesso às docas do Shopping, localizado ao lado da entrada principal da Torre; a cabine de entrada de energia (média tensão); a estação de tratamento de água e de esgoto e a região de apoio da estrutura do Shopping Center na Torre Corporativa.

Artigo 11º - Constituem partes e coisas de propriedade e de uso comum dos condôminos, nos termos do parágrafo 2º, do artigo 1.331, do Código Civil, havidas como inalienáveis, indivisíveis e acessórias, indissoluvelmente ligadas às demais coisas, todas aquelas que, por sua natureza ou função, sejam de uso comum e, especialmente, as acima mencionadas.

Artigo 12º - Das áreas do Condomínio, existem áreas que são de uso de todos condôminos ("Áreas de Uso Comum do Condomínio") e áreas comuns que são de uso exclusivo dos condôminos de cada Subcondomínio.

1º OFÍCIO DO 15º TABELIÃO DE NOTAS
AUTENTICAÇÃO
1059AP088848

Parágrafo Primeiro - As áreas de uso comum a ambos os Subcondomínios são os 04 reservatórios de água localizado no 5º Subsolo do Subcondomínio Shopping; os 04 reservatórios de água e a área reservada para ventilação/exaustão localizada do eixo A ao B nº 9 ao 12 do projeto aprovado localizadas no 4º Subsolo do Subcondomínio Shopping; a área reservada para ventilação/exaustão localizada do eixo A ao B nº 9 ao 12 do projeto aprovado, a área reservada para corredor de bombas e área de retardo; 03 reusos de irrigação; bombas de retardo e áreas de retardo; Estação de Tratamento de Esgoto – ETE localizadas no 3º Subsolo do Subcondomínio Shopping; a área reservada para ventilação/exaustão localizada do eixo A ao B nº 6 ao 9 do projeto aprovado localizada no 2º Subsolo do Subcondomínio Torre; 01 (uma) área reservada para ventilação/exaustão localizada do eixo A ao B nº 9 ao 12 do projeto aprovado localizada no 1º Subsolo do Subcondomínio Shopping; o acesso e circulação de automóveis e caminhões localizado do eixo H ao Q nº 0 e 2 do projeto aprovado e o jardim localizado do eixo H ao Q nº 0 ao 1 do projeto aprovado localizados no pavimento térreo do Subcondomínio Torre, conforme especificado no memorial de incorporação.

Parágrafo Segundo – As demais áreas de uso comum existentes em cada Subcondomínio são de utilização exclusiva de cada qual. Desse modo, não poderão os condôminos de um Subcondomínio utilizar-se de áreas comuns de uso exclusivo de outro Subcondomínio, ainda que para acesso ao seu respectivo Subcondomínio, uma vez que os Subcondomínios terão acesso direto a logradouro público, salvo com prévia e expressa autorização.

CAPÍTULO V - DAS ÁREAS DE PROPRIEDADE PRIVATIVA

Artigo 13º - Constituem partes de propriedade privativa do Condomínio as unidades autônomas, que se distribuem pelos 2 (dois) Subcondomínios, de acordo com a descrição das unidades, feitas no Títulos II, no qual encontram-se reguladas todas as disposições relativas ao Subcondomínio Torre, e no Título III, no qual encontram-se reguladas as disposições aplicáveis ao Subcondomínio Shopping.

CAPÍTULO VI - DO DESTINO E DA UTILIZAÇÃO DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO

Artigo 14º - O Condomínio, como um todo, tem destinação de serviços e comercial.

11

1059AP088347

Parágrafo Único - O Subcondomínio Torre tem destinação para uso de escritórios comerciais e de serviços e o Subcondomínio Shopping tem destinação para uso de lojas comerciais e de serviços.

Artigo 15º - Todas as instalações internas das unidades autônomas são reparadas por iniciativa e conta dos respectivos condôminos de cada Subcondomínio. Se tais reparações forem suscetíveis de afetar as coisas comuns do Condomínio somente poderão ser realizadas após o consentimento, por escrito, do Síndico ou da Administradora contratada para exercer as atividades normalmente atribuídas ao Síndico.

Parágrafo Único – As alterações que influam nas áreas comuns dos Subcondomínios são reguladas nos Títulos e Capítulos a eles atinentes, mais adiante nesta Convenção e devem sempre respeitar a harmonia do conjunto.

Artigo 16º - O serviço de limpeza nos locais de propriedade exclusiva não deve atingir nem prejudicar as partes comuns do Condomínio, nem os outros locais de propriedade exclusiva dos demais condôminos. Incumbe a cada condômino manter, permanentemente, limpas as dependências de sua propriedade privativa, sobretudo as instalações sanitárias.

Artigo 17º - Cada condômino fica obrigado a dar livre acesso em sua unidade autônoma às empresas concessionárias de serviços públicos e/ou ao Síndico ou Administradora, Subsíndico, seus prepostos e terceiros indicados ou contratados, para verificações ou reparos de interesse de toda coletividade condominial.

Artigo 18º - As partes de uso e propriedade comuns do Condomínio são utilizadas de conformidade com o destino de cada qual, com observância das disposições legais e das contidas nesta Convenção.

Artigo 19º - As partes de uso comum do Condomínio, notadamente, mas não exaustivamente, as passagens e vias de acesso e de circulação, rampas, vestíbulos, escadas, deverão estar sempre desimpedidas, nada podendo ser nelas depositado, seja em caráter permanente ou transitório.

Parágrafo Primeiro - Quaisquer objetos encontrados pelo Síndico,

12

1059AP088348
Cartório Amaro de Mello
ESCREVENTE AUTORIZADO

administrador, ou por qualquer dos empregados do Condomínio nas condições previstas no *caput* deste artigo, são retirados e somente são devolvidos ao seu proprietário depois de pagas as despesas com a retirada e armazenagem. Se o condômino interessado não providenciar a retirada dos objetos recolhidos num prazo de 30 (trinta) dias a contar do seu recolhimento, pode o síndico ou a Administradora, conforme o caso descartar mencionados objetos, dando a eles o destino que melhor entender. Na hipótese de reincidência, além das despesas para reaver o objeto, deve o ocupante da unidade autônoma efetuar o pagamento da multa que vier a lhe ser aplicada.

Parágrafo Segundo - Não se inclui na hipótese prevista no Parágrafo Primeiro acima quaisquer equipamentos, materiais, ou objetos que a incorporadora ou construtora do Condomínio esteja empregando em reformas, reparos ou serviços nas unidades autônomas ou em partes comuns do Condomínio.

Artigo 20º - As partes, dependências e instalações comuns são reparadas às custas de todos os condôminos de cada Subcondomínio que se aproveitar de tais reparos, ressalvadas, porém, as exceções expressas feitas nesta Convenção.

Parágrafo Único - As despesas com o reparo de partes comuns são suportadas exclusivamente por um condômino quando este, seus dependentes, ou ocupantes, a qualquer título, de sua unidade, vier a dar causa ao dano. Em qualquer hipótese, o uso de tais áreas de uso comum não pode prejudicar a paz e sossego do Condomínio.

CAPÍTULO VII - DA UTILIZAÇÃO DAS GARAGENS PARA ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS

Artigo 21º - Dadas as peculiaridades do Empreendimento, e como regra geral, cada subcondomínio tem a sua própria garagem para estacionamento de veículos. A garagem do Subcondomínio Torre é constituída pelos 04 (quatro) subsolos existentes entre os eixos 1 e 8 e a garagem do Subcondomínio Shopping pelos 5 subsolos existentes entre os eixos 8 e 32, sendo certo que o espaço reservado para as vagas de estacionamento e as regras relativas a sua utilização, são regulados nos Títulos desta Convenção atinentes a cada Subcondomínio, respeitada sempre a regra de manutenção da harmonia do Empreendimento.

13

CARTÓRIO DO 15º TABELIÃO DE NOTAS
AUTENTICAÇÃO Reconheço a(s) firma(s) acima
AUTENTICAÇÃO 15º 13 JUN 2012
1059AP088349
Rafaella Ferreira de Mello
SELO(S) VINCULADO(S)
EMOLUMENTOS + TAXA: R$ 2,35

Parágrafo Único - Assim, a utilização das vagas de garagem é setorizada para cada Subcondomínio, de modo que as vagas de garagem são de utilização exclusiva de cada um dos Subcondomínios, de acordo com o disposto nesta Convenção.

Artigo 22º - Não obstante o disposto no artigo 21º acima, há áreas e espaços delimitados destinados ao compartilhamento das garagens entre um e outro Subcondomínio, observadas as regras contempladas neste Capítulo. Referidas áreas são sempre delimitadas e isoladas das demais vagas nas dependências da garagem do Subcondomínio Shopping ou do Subcondomínio Torre e são de utilização exclusiva dos usuários beneficiários do compartilhamento.

VII.1. - DA UTILIZAÇÃO DAS ÁREAS E VAGAS DO SUBCONDOMÍNIO TORRE PELO SUBCONDOMÍNIO SHOPPING

Artigo 23º - O Subcondomínio Torre autoriza que os usuários e visitantes do Subcondomínio Shopping utilizem a totalidade da área e das vagas de garagem do Subcondomínio Torre, localizadas nos 2º (nível 101,75) 3º (nível 98,45) e 4º (nível 95,15) subsolos (conforme Projeto de Prefeitura aprovado em 29/05/2008, sob o nº 268/2008), personalizadas ou não, nos períodos abaixo indicados, sob as condições adiante estipuladas e sempre respeitando os interesses dos condôminos, locatários e/ou usuários do Subcondomínio Torre:

a) às sextas-feiras, a partir das 20 horas;
b) aos sábados, domingos e feriados, a partir das 7 horas;
c) às segundas, terças, quartas e quintas-feiras do mês de dezembro de cada ano, a partir das 20 horas;
d) às segundas, terças, quartas e quintas-feiras das semanas que antecedem a Páscoa, Dia das Mães, Dia dos Namorados, Dia dos Pais e Dia das Crianças, a partir das 20 horas;
e) no Dia dos Namorados e Dias Crianças, quando de segundas-feiras a quintas-feiras, a partir das 20 horas;
f) nos dias de campanhas de liquidação programadas pelo Subcondomínio Shopping, quando de segundas-feiras a quintas-feiras, a partir das 20 horas. As campanhas deverão ser previamente informadas ao Subcondomínio Torre e são limitadas a 3 (três) por ano, com duração de, no máximo, 5 (cinco) dias cada uma.

14

1059AP088350

Parágrafo Primeiro – As áreas e vagas a que se refere o *caput* deste artigo estão delimitadas e identificadas na planta, conforme **ANEXO IV** desta Convenção.

Parágrafo Segundo – Os usuários do Subcondomínio Shopping somente deverão acessar as áreas e vagas de garagem da Torre, acima mencionadas, através das rampas de acesso do Shopping.

Artigo 23º-A - O Subcondomínio Torre autoriza que sua área comum consubstanciada na denominada Laje Técnica, a qual se encontra localizada no nível 124,60 entre os eixos horizontais J - L e os eixos verticais 7 - 8 do empreendimento e perfaz a área de 95 m², seja utilizada exclusivamente pelos proprietários das unidades autônomas que compõem o Subcondomínio Shopping, ou ainda pelas empresas que façam parte do mesmo grupo econômico, tal como, mas não exclusivamente, pela Shopping Centers Reunidos do Brasil Ltda. ou pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A cabendo-lhes toda e qualquer responsabilidade com conservação, proteção e guarda da referida área.

Parágrafo Primeiro - Tendo em vista que os proprietários das unidades autônomas que compõem o Subcondomínio Shopping utilizarão a área descrita no caput deste artigo para instalação de equipamentos integrantes da Casa de Máquinas, destinados à exaustão e ar condicionado do Subcondomínio Shopping, o pagamento dos respectivos gastos, seja com equipamentos, instalação ou manutenção da referida área, são de sua única e exclusiva responsabilidade.

Parágrafo Segundo - Os proprietários das unidades autônomas que compõem o Subcondomínio Shopping deverão arcar, ainda, com o pagamento de todas e quaisquer despesas, seja a que título for, decorrentes da utilização exclusiva da área descrita no *caput* deste artigo conforme disposto no artigo 1.340 do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo Terceiro - Eventuais benfeitorias que se façam necessárias para instalação dos equipamentos integrantes da Casa de Máquinas destinados a exaustão e ar condicionado do Subcondomínio Shopping, somente poderão ser realizadas mediante aprovação expressa do Subcondomínio Torre e deverão respeitar o respectivo projeto, no tocante a estrutura, ruído, vibração, impermeabilização, etc, sendo certo que são realizadas às expensas exclusivas dos proprietários das unidades autônomas que

15

compõem o Subcondomínio Shopping, sem direito a retenção ou indenização por quaisquer benfeitorias, acessões ou modificações feitas, as quais, desde logo são incorporadas ao Subcondomínio Torre.

VII.2. - DA UTILIZAÇÃO DAS ÁREAS E VAGAS DO SUBCONDOMÍNIO SHOPPING PELO SUBCONDOMÍNIO TORRE

Artigo 24º - Do mesmo modo, é permitida a utilização de uma área de vagas de garagem do Subcondomínio Shopping, denominada "bolsão", pelos usuários e visitantes do Subcondomínio Torre, sempre com uso de manobristas/garagistas, nos períodos abaixo indicados, respeitadas as condições adiante estipuladas e os interesses dos condôminos, locatários e/ou usuários do Subcondomínio Shopping:

a) de segunda a sexta-feira, exceto feriados, das 7 horas até às 19 horas, com uma tolerância de 30 (trinta) minutos a mais para o remanejamento dos veículos.

Parágrafo Primeiro – O "bolsão" a que se refere o *caput* deste artigo está delimitado e identificado na planta do **ANEXO V** desta Convenção, sendo que as vagas ali acomodadas, somadas à capacidade hoje existente nas vagas de garagens da Torre, têm capacidade para abrigar 1.379 veículos, com uso de manobristas/garagistas, nos dias e horários identificados no *caput* deste artigo.

Parágrafo Segundo – Desde que assegurada a capacidade e eficiência para abrigar no mínimo 1.379 veículos com uso de manobristas/garagistas (somadas a área do "bolsão" e as vagas de Garagem do Subcondomínio Torre), bem como a capacidade operacional da área compartilhada, fica assegurado ao Subcondomínio Shopping a possibilidade de remanejar ou alterar a área do "bolsão" para outra área.

Parágrafo Terceiro – Para fins de remanejamento do "bolsão", conforme trata o parágrafo segundo acima, o Subcondomínio Shopping deverá, necessariamente, informar o Subcondomínio Torre dessa alteração, com antecedência de, no mínimo, 10 (dez) dias, através de envio de carta acompanhada de documento que evidencie: (i) a manutenção de padrões equivalentes ao do Projeto constante do **ANEXO V** desta Convenção; (ii) a manutenção da capacidade de vagas; (iii) a viabilidade operacional da nova área disponibilizada.

16

CARTÓRIO DO 15º TABELIÃO DE NOTAS
AUTENTICAÇÃO
1059AP088352

Parágrafo Quarto – Os usuários do Subcondomínio Torre somente deverão acessar as áreas e vagas de garagem do Shopping acima mencionadas através das rampas de acesso do Edifício localizado no Subcondomínio Torre.

VII.3. - DAS DESPESAS DECORRENTES DA UTILIZAÇÃO DO ESTACIONAMENTO

Artigo 25º - Independentemente do compartilhamento tratado neste Capítulo, como regra geral, cada Subcondomínio é sempre responsável pelo pagamento das despesas ordinárias de suas respectivas áreas de estacionamento, quais sejam, manutenção, energia elétrica, água e IPTU. Já as demais despesas decorrentes da operação de estacionamento nas áreas compartilhadas, tais como: folha de pagamento do pessoal alocado para tal, contratações de terceiros, maquinário e material para isolamento das áreas, seguro de responsabilidade civil, gastos com perdas e danos em geral, deverão ser sempre arcadas pelo Subcondomínio que estiver utilizando a área pertencente ao outro.

Parágrafo Primeiro – Cada Subcondomínio obriga-se a manter o outro absolutamente indene e a salvo de qualquer ônus que decorra da utilização ou exploração das áreas e vagas compartilhadas, bem como a reembolsar o outro Subcondomínio de eventuais despesas incorridas em virtude desse compartilhamento, excetuadas as ordinárias.

Parágrafo Segundo - Cada Subcondomínio obriga-se manter seguro de responsabilidade civil das suas respectivas operações de estacionamento, arcando com os custos, prêmios e pagamento de franquias dos seguros contratados para cobrir eventuais danos ocorridos nas dependências de suas garagens, devendo tais seguros necessariamente se estender às áreas que compartilharão entre si, de modo que estejam cobertos por suas respectivas apólices, mesmo que utilizando as áreas do outro Subcondomínio.

Parágrafo Terceiro - As 04 (quatro) vagas para caminhões localizadas no térreo são de uso e responsabilidade total do Subcondomínio Shopping; apenas o trecho de acesso localizado entre os eixos 1 e 8 do projeto aprovado é de uso comum do Subcondomínio Shopping e do Subcondomínio Torre, os quais obrigam-se a arcar com todo e qualquer custo na proporção de metade para cada um.

17

AUTENTICAÇÃO
1059APD08583
Rodrigo Vasco de Mello
ESCREVENTE AUTORIZADO

Artigo 26º - Os custos de implantação e de operação do "bolsão", bem como os custos de aquisição, reposição e manutenção dos equipamentos necessários à formação e operação do mesmo são de responsabilidade exclusiva do Subcondomínio Torre.

Artigo 27º - Da mesma forma, os custos de implantação e de operação das áreas e vagas de garagem do Subcondomínio Torre disponibilizadas para uso do Subcondomínio Shopping, bem como os custos de aquisição, reposição e manutenção dos equipamentos necessários à formação e operação das vagas são de responsabilidade exclusiva do Subcondomínio Shopping.

VII.4. - COMUNICAÇÃO VISUAL E EXPLORAÇÃO DE MÍDIA E MERCHANDISING DO ESTACIONAMENTO

Artigo 28º - Os Subcondomínios Shopping e Torre obrigam-se a manter a comunicação visual integrada, uniforme e única, inclusive, mas não se limitando, a comunicação aérea e de piso horizontal e vertical, bem como o tratamento e a pintura do piso, colunas, paredes, forro e equipamentos, como também a parte aparente das instalações elétrica, hidráulica, iluminação, incêndio, arcando cada Subcondomínio com os custos relativos à implantação e manutenção destes nas suas respectivas áreas.

Artigo 29º - O Subcondomínio Shopping tem prioridade quanto à exploração das ações de mídia e merchandising realizadas nas colunas, paredes e cancelas de entrada/saída das garagens dos 1º (nível 105,05), 2º (nível 101,75) 3º (nível 98,45) e 4º (nível 95,15) subsolos do Subcondomínio Torre (conforme Projeto de Prefeitura aprovado em 29/05/2008, sob o nº 268/2008 e modificado em janeiro de 2011 sob o nº 1/2011, sendo certo que a receita decorrente de tal exploração no estacionamento do Subcondomínio Torre caberá à este e a receita decorrente da exploração do estacionamento na unidade autônoma "garagem" caberá ao proprietário desta, ficando, contudo, desde logo ajustado entre os condôminos de ambos os Subcondomínios que, ato contínuo, deverão eles repartir tais receitas na proporção correspondente à fração ideal de cada qual no terreno, observado o disposto no artigo 4º desta Convenção.

Respeitada a prioridade ora concedida, e visando a harmonia do

18

FORO DO 15º TABELIÃO DE NOTAS
AUTENTICAÇÃO
1059AP088354 Amaro de Mello

conjunto, o Subcondomínio Torre obriga-se a não realizar ações de mídia e merchandising conflitantes com as ações de mídia e merchandising realizadas pelo Subcondomínio Shopping.

VII.5. - QUÓRUM PARA ALTERAÇÃO DAS DISPOSIÇÕES DESTE CAPÍTULO

Artigo 30º - As estipulações constantes deste Capítulo somente poderão ser alteradas por quórum de unanimidade das frações ideais do Condomínio Complexo. Entretanto, eventuais alterações de projeto, decorrentes de expansões ou ampliações do Shopping, e desde que respeitadas as disposições deste Capítulo, não estão sujeitas à aprovação dos condôminos do Subcondomínio Torre.

CAPÍTULO VIII - DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS, USUÁRIOS, VISITANTES OU OCUPANTES A QUALQUER TÍTULO

Artigo 31º - Os direitos dos condôminos, e legítimos ocupantes das unidades autônomas, conforme o caso, são regulados nos Títulos II e III, que disciplinam respectivamente as regras de utilização do Subcondomínio Torre e do Subcondomínio Shopping. São direitos dos condôminos:

a) usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma, de acordo com o respectivo destino, desde que não prejudique a segurança e a solidez da edificação, não cause dano aos demais condôminos e não infrinja as normas legais ou as disposições contidas nesta Convenção e no Regimento Interno, devendo, sempre, respeitar o direito de terceiros, a boa ordem e vizinhança, os bons costumes, a saúde e o bem estar dos demais;

b) comparecer às Assembléias Gerais do Condomínio, apenas como participante, tendo em vista que cada condômino é representado pelo seu subsíndico, sendo-lhes vedado nelas discutir, votar e ser votado, uma vez que nelas, são devidamente representados pelos Subsíndicos de cada Subcondomínio, respeitando as disposições próprias desta Convenção;

c) propor à Assembléia Geral do Condomínio, através de seu Subsíndico, as providências que lhe parecerem adequadas à conservação e defesa do patrimônio comum;

1059AP088355

d) formular queixas ou reclamações, por escrito ao Síndico;

e) examinar, a qualquer tempo, os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimentos ao administrador ou Síndico;

f) contratar seguros específicos para a sua unidade e para os pertences nela existentes, além daqueles obrigatórios que são contratados pelo Condomínio;

g) utilizar-se dos serviços dos empregados do Condomínio para a execução de serviços de seu interesse, desde que haja autorização prévia e por escrito do Síndico ou do administrador e não prejudique o desenvolvimento dos trabalhos realizadas no Condomínio ou no Subcondomínio. Os serviços realizados e os custos respectivos deverão ser arcados pelo condômino interessado;

h) realizar modificações ou benfeitorias nas unidades autônomas, desde que não afetem ou prejudiquem a solidez e segurança do Condomínio e Subcondomínios e que respeitem as disposições legais pertinentes às construções, observadas também àquelas relativas à harmonia do conjunto e as demais disposições previstas neste instrumento.

Artigo 32º - Sem prejuízo da observância dos deveres previstos nesta Convenção, em relação a cada um dos Subcondomínios e, observadas as exceções expressamente previstas nesta Convenção, são deveres dos condôminos, usuários, visitantes e legítimos ocupantes das unidades autônomas:

a) zelar, respeitar, cumprir e fazer cumprir todas as normas que forem aplicáveis ao Empreendimento, e às restrições impostas ao imóvel;

b) zelar, respeitar, colaborar, cumprir e fazer cumprir todas as normas relativas à certificação LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) Green Building Rating System, **(ANEXO IX)** o que pressupõe o respeito a normas que mantenham o empreendimento ambientalmente responsável;

c) não usar as coisas comuns para fins diversos daqueles a que se destinam;

d) não obstruir as passagens, vias de acesso ou elevadores; conservar os jardins e zelar por seu aprimoramento, sendo terminantemente proibido estacionar, pisar ou transitar sobre as partes que o compõem, salvo nos locais para isso determinados;

e) não mudar a forma externa de sua unidade, bem como não modificar a

20

CARTÓRIO DO 15º TABELIÃO DE NOTAS
AUTENTICAÇÃO
1059AP0836[illegible]

fachada da edificação nem a distribuição interna dos compartimentos de sua unidade autônoma, excetuada, quanto a esta última vedação, a modificação que não interfira na fachada e nas partes estruturais da edificação;

f) não decorar as paredes externas e esquadrias da edificação com tonalidade ou cores diversas das empregadas no conjunto de cada Subcondomínio;

g) não alienar, alugar ou ceder, a qualquer título a sua unidade autônoma, sem dar ciência, ao adquirente, locatário ou cessionário, de todas as disposições constantes desta Convenção, cuja cópia, obrigatoriamente, deverá ser entregue a estes últimos;

h) constar dos instrumentos de alienação, de locação ou cessão a qualquer título cláusula expressa de que os adquirentes, locatários, ocupantes ou usuários estão sujeitos ao cumprimento desta Convenção, bem como às penalidades nela previstas;

i) não lançar mão de qualquer processo de aquecimento capaz de comprometer a segurança, a higiene ou limpeza das edificações e do Condomínio;

j) não instalar novas ligações de água, esgoto, gás, luz, força, telefone ou antena de qualquer natureza ou que se destine à recepção de qualquer tipo de sinal e/ou onda, excelo se previamente e por escrito autorizado pelo Síndico ou administradora;

k) não instalar qualquer tipo de toldos ou coberturas nas fachadas do Condomínio ou nas janelas das unidades autônomas;

l) não perturbar o sossego dos condôminos e/ou locatários vizinhos;

m) não colocar quaisquer objetos nas janelas ou em quaisquer lugares visíveis do exterior ou de onde estejam expostos ao risco de caírem;

n) não executar na unidade autônoma qualquer instalação que importe sobrecarga elétrica para o Condomínio e/ou Subcondomínios, sem o consentimento prévio da Assembléia, do síndico, subsíndico ou da administradora;

o) não manter substâncias perigosas à segurança do Edifício, do Condomínio ou de seus usuários, tais como produtos químicos em geral, especialmente aqueles inflamáveis, tóxicos, explosivos, odoríficos e/ou similares;

p) não utilizar, nem manter, nas unidades autônomas, sistemas de aquecimento ou fogões, que não sejam a gás ou eletricidade, não aprovados pela Administração do condomínio;

21

CARTÓRIO DO 15º TABELIÃO DE NOTAS
AUTENTICAÇÃO
1059AP0082052
Normando Lunardi de Mello
TABELIÃO

q) não lançar qualquer tipo de objeto sólido, líquido ou pastoso pelas janelas ou nas partes comuns do Condomínio;

r) não introduzir, nas canalizações ou condutores de qualquer natureza, volumes ou objetos que possam danificá-los, produzir incêndio ou entupimento;

s) prestigiar os princípios convencionados e a ordem administrativa, bem como não desviar o pessoal da administração do Condomínio de seus deveres funcionais, observado o disposto no artigo 31º, alínea "g" acima;

t) fazer as comunicações exigidas pelas autoridades sanitárias em caso de moléstia infecto-contagiosa;

u) permitir a entrada do Síndico, subsíndico, do administrador, da incorporadora e das pessoas que os acompanhem ou venham a ser contratadas por qualquer deles, no interior da sua unidade autônoma, a fim de realizar vistoria, inspeção ou execução de medidas e/ou obras necessárias à correção de qualquer defeito ou problema relacionado com o interesse coletivo ou de outras unidades autônomas;

v) executar às suas próprias expensas e com a devida celeridade todos os reparos que se fizerem necessários em sua unidade autônoma, especialmente aqueles que venham a causar incômodos ou prejuízos para as demais unidades ou partes comuns do Condomínio;

w) não praticar qualquer ato que possa prejudicar o valor, conservação, categoria e boa forma das edificações do Condomínio e o bem estar de seus ocupantes, visitantes ou terceiros;

x) efetuar o pagamento pontual da sua quota parte nas despesas de Condomínio, ordinárias e/ou extraordinárias, no valor em que vierem a ser fixadas;

y) não colocar aparelhos de ar-condicionado ou quaisquer outros equipamentos nas fachadas externas;

z) executar as suas próprias expensas todas as vistorias e manutenções legais, bem como eventuais procedimentos determinados pela administração do condomínio;

aa) observar a utilização de sua unidade exclusivamente de acordo com a sua respectiva finalidade;

bb) não sobrecarregar a sua unidade de modo a comprometer a capacidade de carga da laje;

22

CARTÓRIO DO 15º TABELIÃO DE NOTAS
AUTENTICADO
1059AP088358
Robervaldo Amaro de Mello
ESCREVENTE AUTORIZADO

cc) submeter previamente à aprovação do síndico ou ao subsíndico do seu respectivo Subcondomínio as reformas ou modificações estruturais de qualquer espécie que vier a realizar na parte interna da sua unidade autônoma;

dd) acomodar o lixo em sacos plásticos e depositá-lo nos locais apropriados, previamente determinados, bem como observar os regramentos específicos para coleta seletiva e reciclagem de lixo;

ee) manter seu endereço de correspondência sempre atualizado nos registros do Condomínio e

ff) a cumprir todas as intimações e exigências das autoridades públicas, delas dando ciência à administração, desde que possam interessar ao Condomínio ou aos demais condôminos.

CAPÍTULO IX - FORMAS E PROPORÇÃO DAS CONTRIBUIÇÕES PARA AS DESPESAS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS, FORMAÇÃO DO FUNDO DE RESERVA E OUTRAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO

Artigo 33º - Cada condômino concorre para o pagamento de todas as despesas, ordinárias e/ou extraordinárias do Condomínio, de acordo com os valores que vierem a ser fixados em orçamento aprovado.

Parágrafo Primeiro - As despesas e forma de contribuição de cada Subcondomínios são reguladas nos Capítulos próprios dos Títulos II e III, respectivamente relativos ao Subcondomínio Torre e ao Subcondomínio Shopping.

Parágrafo Segundo - As despesas ordinárias do Condomínio deverão ser pagas no primeiro dia de cada mês a que corresponderem, ou em outro dia que venha a ser fixado pelo Síndico/Administradora ou Assembléia Geral do Condomínio, os quais fixarão também o dia de vencimento para pagamento das despesas extraordinárias que vierem a ser necessárias, integralmente ou em parcelas.

Parágrafo Terceiro - Constituem despesas condominiais do Condomínio, para os fins dessa Convenção:

a) os prêmios dos seguros obrigatórios previstos no artigo 1.346 do Código Civil, bem como os prêmios de seguro de responsabilidade civil;

23

CARTÓRIO DO 15º TABELIÃO DE NOTAS
Av. Rodrigo de Melo, 1855 - Tel. 3026 4100
AUTENTICADO. Exemplo: a Prosecta cópia
1059AF088363
Sebastião Amaro de Melo
TABELIÃO SUBSTITUTO

b) os tributos, taxas, contribuições e seguros que, direta ou indiretamente, venham a incidir sobre os serviços e instalações comuns;
c) as despesas derivadas do consumo das partes comuns, tais como energia elétrica do Condomínio, gás, água e esgoto;
d) a remuneração da administradora e se for o caso, do Síndico;
e) Pagamento de contribuições impostas por associações locais, se devidas;
f) salários dos empregados do Condomínio, bem como os respectivos encargos sociais e trabalhistas e despesas incorridas com treinamentos de profissionais;
g) as despesas de conservação, limpeza, pintura, reparos, reposições, substituições e manutenção, modernização e aprimoramento das áreas comuns do Condomínio e suas instalações de uso comum, bem como a aquisição dos materiais e equipamentos necessários à sua implementação, e
h) decoração, paisagismo e comunicação visual, interna e externa, pertinentes às áreas comuns e de uso privativo, quando à disposição de todos;
i) despesas com decoração e mobiliário das áreas de uso comuns e das áreas comuns de uso exclusivo de cada Subcondomínio, quando à disposição de todos;
j) despesas com a cobrança das contribuições, multas e quaisquer outras quantias devidas ao condomínio;
k) outras despesas autorizadas pelo Síndico, após ser ouvido o Conselho Consultivo e Fiscal, ou pela Assembléia Geral do Condomínio.
l) colocação de letreiros, placas, quadros, avisos ou outros sistemas óticos ou auditivos de indicação para orientação do público.

Parágrafo Quarto - As despesas comuns de todo Condomínio são rateadas pelos os condôminos do Condomínio. As despesas comuns específicas de cada Subcondomínio são rateadas pelos condôminos do respectivo Subcondomínio, nos moldes do que estiver estabelecido nos Capítulos próprios a cada um deles nesta Convenção.

Parágrafo Quinto - O condômino que aumentar as despesas comuns por sua exclusiva conveniência, pagará o excesso que motivar.

24

1º TABELIÃO DE NOTAS
1059AR088359
22 JUN 2012
Raimundo Ribeiro Amaro de Mello
TABELIÃO

Artigo 34º - Cada condômino participa do rateio das despesas condominiais do Condomínio de acordo com o Coeficiente de Rateio nas Despesas Comuns do Condomínio ("CRCC") que sua unidade autônoma possui.

Artigo 35º - Fica estabelecido que, para rateio das despesas não é utilizado critério objetivo, consistente na relação de proporção entre a área construída privativa de cada unidade autônoma e a área construída total do Condomínio.

Parágrafo Primeiro – Portanto, para fins de cobrança e distribuição das despesas do Condomínio, diante das peculiaridades e características do projeto de construção e concepção do Condomínio, adotar-se-á critério subjetivo de valor consistente da porção de terreno ocupada pela projeção da edificação e o terreno de seu entorno, de utilização exclusiva em relação ao todo destinado ao Condomínio, quais sejam:

I) Subcondomínio Torre: 44,6640%;
II) Subcondomínio Shopping: 55,3360%

Parágrafo Segundo - Por essa razão e nos termos da nota 4, do Quadro V, da NBR, possíveis alterações de áreas através de aprovação de projetos modificativos não alterarão a fração ideal de cada Subcondomínio, podendo no entanto, alterar apenas a fração ideal das unidades do Subcondomínio modificado através da redistribuição das frações ideais das unidades situadas no Subcondomínio modificado, sem alterar as áreas e frações ideais das unidades integrantes do outro Subcondomínio.

Artigo 36º - As despesas relativas às áreas comuns do Condomínio são divididas entre os Subcondomínios, observada a proporção prevista no parágrafo primeiro do artigo 35º acima, cabendo a cada Subcondomínio rateá-las entre os respectivos subcondôminos, de acordo com as frações ideais de cada unidade autônoma.

Artigo 37º - Diante da independência administrativa que cada um os Subcondomínios detêm, e para que haja um maior controle pelos condôminos dos órgãos administrativos do Condomínio e de cada um dos Subcondomínios, a cobrança do rateio das despesas comuns do Condomínio deverá ser feita dissociadamente da cobrança do rateio das despesas comuns de cada um dos Subcondomínios, salvo se for deliberado em sentido contrário na Assembléia Geral do Condomínio e dos Subcondomínios.

25

CARTÓRIO DO 15º TABELIÃO DE NOTAS
Av. Dr. Cardoso de Melo, 1855 - 1º
AUTENTICAÇÃO: Autentico a presente cópia
AUTENTICADO EM 20 JUN 2012
1059AP088356
Robervalter Amaro de Mello
TABELIÃO SUBSTITUTO AUTORIZADO
SELO DE CONTROLE: PV VERSÃO - 65 2 35

Artigo 38º - O exercício financeiro é de 12 (doze) meses, incumbindo ao Síndico preparar o orçamento para o exercício, estimando as despesas e receitas do Condomínio, a fim de submetê-lo à apreciação e aprovação pela Assembléia Geral Ordinária do Condomínio.

Parágrafo Único - O orçamento aprovado pode ser revisto por deliberação em Assembléia Geral Extraordinária do Condomínio, a fim de adequar o orçamento às necessidades do Condomínio.

Artigo 39º - A receita do Condomínio é constituída pelas contribuições dos condôminos, aprovadas pela Assembléia Geral Ordinária do Condomínio e arrecadadas na forma prevista neste Capítulo, por eventuais taxas que venham a ser cobradas pela reserva e/ou utilização de áreas comuns.

Artigo 40º - Eventuais inadimplências ocorridas em um Subcondomínio não poderão afetar o outro. Dessa forma, o Síndico não pode utilizar a receita proveniente da arrecadação de um Subcondomínio para quitar as despesas comuns específicas do outro Subcondomínio.

Artigo 41º - Na hipótese de alienação, por qualquer forma, da unidade autônoma, o adquirente responderá pelo pagamento das despesas de Condomínio em geral, a ela relativas, ainda que lançadas em nome do alienante, e ficará responsável pelo pagamento dos encargos previstos no artigo 69º abaixo, na hipótese de inadimplemento, ainda que o título aquisitivo ou compromisso particular não esteja registrado na Circunscrição Imobiliária competente.

Parágrafo Único - Ocorrendo atraso no pagamento das despesas comuns do Condomínio, pelo adquirente, deverá o Condomínio comunicar tal fato ao alienante da unidade o qual, então, deverá comprovar a alienação da unidade, fornecendo cópia autenticada do contrato celebrado, a fim de que tais despesas venham a ser exigidas do adquirente. Caso o alienante não forneça a cópia acima prevista, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da alienação, ficará responsável pelo pagamento de tais despesas e seus encargos moratórios.

Artigo 42º - Fica, desde logo, autorizada a constituição de um Fundo de Reserva do

26

1º TABELIÃO DE NOTAS
AUTENTICAÇÃO
1059AE088380
2 OUT 2012
Roberto Alves Amaro da Motta
TABELIÃO AUTORIZADO

Condomínio, integralizado na forma deste instrumento, para atender eventuais obras, serviços de manutenção e conservação e outros, além das áreas, partes e coisas comuns ao Condomínio, urgentes, imprevistas e inadiáveis, e não constantes do orçamento anual. A constituição do Fundo de Reserva deverá ser deliberada em Assembléia Geral do Condomínio.

Parágrafo Único - O valor do Fundo de Reserva do Condomínio, se constituído, é depositado em conta corrente especifica do Condomínio, junto a uma instituição financeira, e deverá ser aplicado em fundo de renda fixa, poupança, ou similar, que proporcione a maior remuneração e o menor risco, à ordem e em nome do Condomínio, movimentada pelo Síndico.

Artigo 43º - Caso seja constituído, o Fundo de Reserva do Condomínio somente é utilizado para cobrir as despesas de interesse de todo o Condomínio, não podendo ser utilizado em benefício exclusivo dos Subcondomínios.

Artigo 44º - Na hipótese de ser constituído um Fundo de Reserva, mensalmente é depositado em sua conta o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do total das quotas-partes mensais ordinárias previstas no orçamento anual, independentemente de seu efetivo recebimento ou não, devendo este valor ser incorporado ao orçamento das despesas de custeio do exercício e ser parte integrante deste.

Parágrafo Único – O Fundo de Reserva é cobrado até que dele conste um valor limite correspondente a 3 (três) meses de despesas ordinárias do Condomínio, considerando-se, para tal critério, a média das despesas mensais ordinárias, considerados os últimos 12 (doze) meses cobrados, devendo ser recomposto, sempre que dele constar montante inferior, de modo que o Fundo de reserva seja sempre composto do valor limite acima mencionado.

Artigo 45º - Caso ele seja constituído, deverão, ainda, ser destinados para o Fundo de Reserva:

a) eventuais saldos orçamentários de exercício;
b) rendimentos sobre depósitos;
c) contribuições espontâneas;
d) outras receitas eventuais não previstas no orçamento anual, desde que não

27

provenientes de empréstimos

Parágrafo Único - Os valores provenientes dos fatos acima expostos integrarão o Fundo de Reserva do Condomínio se forem oriundos das contribuições a favor deste; caso contrário integrarão o Fundo de Reserva do Subcondomínio respectivo, se for o caso.

CAPÍTULO X - DA ADMINISTRAÇÃO: DO SÍNDICO DO CONSELHO CONSULTIVO E FISCAL DO CONDOMÍNIO

Artigo 46º - São órgãos da administração do Condomínio: o Síndico, o Conselho Consultivo e Fiscal.

Artigo 47º - Considerando as peculiaridades do Condomínio, onde cada Subcondomínio guarda entre si ampla independência administrativa, a administração do Condomínio tem a seguinte organização básica:

a) haverá um Síndico para todo Condomínio, e um Subsíndico para cada um dos Subcondomínios;
b) cada Subsíndico tem, conforme as atribuições constantes desta Convenção, independência para administrar o Subcondomínio para o qual foi eleito;
c) Pode ser eleita, em lugar do Síndico, pessoa jurídica condômina ou não, a ser denominada ADMINISTRADORA que exercerá todas as funções de competência do síndico.
d) cada Subcondomínio do Condomínio, pode ter seu correspondente Conselho Consultivo e Conselho Fiscal, e sua correspondente Assembléia Geral especifica, de natureza ordinária ou extraordinária;
e) cada Conselho Consultivo e Fiscal, se existente, tem independência em relação ao outro quanto aos assuntos relativos exclusivamente a seu Subcondomínio;
f) para os casos que abranjam assuntos de interesse de todo o Condomínio, haverá Assembléia Geral Ordinária ou Extraordinária do Condomínio;
g) os presidentes dos Conselhos Consultivos e Fiscais dos Subcondomínios no exercício de seus mandatos, exercerão cumulativamente o cargo de membros do Conselho Fiscal e Consultivo do Condomínio, se houver.

28
1º OFÍCIO DO 2º TABELIÃO DE NOTAS
AUTENTICAÇÃO
1059TT098864
Rebeca Ester Amaro de Mello
ESCREVENTE AUTORIZADO
TAB CONTR 07 VERBA R$ 2,50

Artigo 48º - O Síndico do Condomínio pode ser um dos condôminos, assim como pessoa física ou jurídica estranha ao Condomínio, e é eleito pela Assembléia Geral do Condomínio, em que votarão os Subsíndicos, na qualidade de representantes dos condôminos dos Subcondomínios a que pertencem. Fica, desde logo ajustado, que a eleição do Síndico, é precedida de Assembléia Geral nos Subcondomínios, em que se deliberará sobre o assunto.

Artigo 49º - Tendo em vista que o Condomínio é construído em 02 (duas) etapas, correspondendo cada etapa a cada um dos Subcondomínios, até a conclusão de todo o Condomínio, ou seja, até a expedição do "auto de conclusão" ("habite-se") do 2º (segundo) e último Subcondomínio que comporá o Condomínio, a Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A, por si, ou por empresa pertencente ao seu grupo econômico exercerá a função de Administradora do Condomínio, do Subcondomínio Torre e do Subcondomínio Shopping, incumbindo a esta todas as tarefas inerentes ao cargo de Síndica e Subsíndica, mediante remuneração de 5% (cinco por cento) sobre as despesas condominiais correntes (ou seja, o total das despesas realizadas, ordinárias ou privativas), excetuando-se quaisquer despesas com investimentos e/ou amortizações. Uma vez concluído todo o Condomínio, aplicar-se-á o disposto no artigo 303º abaixo.

Artigo 50º - Os membros do Conselho Consultivo e do Conselho Fiscal de cada um dos Subcondomínios são eleitos por maioria simples na Assembléia Geral do seu respectivo Subcondomínio, na quantidade de 03 (três) conselheiros por Subcondomínio, sendo certo que os presidentes do Conselho Consultivo e Fiscal de cada um dos Subcondomínios comporão o Conselho Consultivo e Fiscal do Condomínio.

Artigo 51º - O mandato do Síndico ou eventual Administrador (pessoa física ou jurídica), e do Conselho Consultivo e Fiscal do Condomínio é de 02 (dois) anos, permitida a reeleição, ressalvado o disposto no artigo 49 acima.

Artigo 52º - É vedada a escolha, para qualquer das funções referidas neste Capítulo, de condômino que tenha sido acionado judicialmente para pagamento de suas contribuições, nos 02 (dois) últimos exercícios.

Artigo 53º - Ao Síndico, além das funções legais decorrentes de seu cargo, compete

29

CARTÓRIO DO 1º TABELIÃO DE NOTAS
AUTENTICAÇÃO
1059AP088365

especialmente:

a) superintender a administração geral do Condomínio e fazer observar a presente Convenção e o seu Regimento Interno;
b) ordenar e fiscalizar as obras de caráter urgente e adquirir o que for necessário para a boa conservação do Condomínio;
c) manter a escrituração e contabilidade em ordem e em livros próprios, ao dispor dos condôminos e das autoridades fiscais;
d) apresentar, por ocasião da reunião anual, as contas da administração, referentes aos exercícios findos, exibindo os respectivos comprovantes e documentos;
e) cumprir as deliberações das assembléias gerais do Condomínio;
f) representar o Condomínio, ativa e passivamente, em Juízo e fora dele;
g) administrar as áreas aqui ajustadas como de uso de todos os condôminos do Condomínio.

Artigo 54º - O Conselho Consultivo e Fiscal do Condomínio tem a função de assessorar o Síndico na solução dos problemas que digam respeito ao Condomínio, cabendo-lhe, ainda, as seguintes atividades:

a) auxiliar as atividades do Síndico e dos administradores;
b) assessorar o Síndico na solução dos problemas relativos ao Condomínio;
c) examinar as contas e a previsão orçamentária, emitindo parecer;
d) em caso de urgência, autorizar que o síndico pratique atos que dependem de autorização expressa da Assembléia Geral, *ad referendum* desta.
e) levar ao conhecimento da Assembléia Geral do Condomínio as irregularidades verificadas na administração do Condomínio , se for o caso;
f) convocar a Assembléia Geral do Condomínio, se o Síndico não o fizer nos prazos previstos nesta Convenção;
g) exercer outras atribuições determinadas pela Assembléia Geral que não contrarie a presente Convenção e Regimento Interno.

Parágrafo Único - Até 48h (quarenta e oito horas) antes da Assembléia Geral Ordinária do Condomínio, independentemente de qualquer convocação especial, o Conselho Consultivo e Fiscal do Condomínio pode emitir parecer sobre a prestação

30

CARTÓRIO DO 15º TABELIÃO DE NOTAS
AUTENTICAÇÃO
1059AP088366

das contas e a previsão orçamentária, sendo certo que seu silêncio corresponderá a parecer favorável.

Artigo 55º - O Síndico ou Administradora pode ter uma remuneração mensal que é fixada na mesma Assembléia Geral do Condomínio que o eleger, observado o quanto disposto no artigo 49º acima.

Artigo 56º - No exercício normal de suas atribuições, o Síndico, a Administradora, e os membros do Conselho Consultivo e Fiscal do Condomínio não são pessoalmente responsáveis pelas obrigações contraídas em nome e no interesse do Condomínio, mas responderão pelos prejuízos a que derem causa, por dolo, culpa, bem como pelos atos que excederem os poderes de administração. Os atos do Síndico, da administradora, e dos membros do Conselho Consultivo e Fiscal do Condomínio poderão ser revistos através de Assembléia Geral do Condomínio.

CAPÍTULO XI - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS DO CONDOMÍNIO

Artigo 57º - São reunidas Assembléias Gerais Ordinárias e Assembléias Gerais Extraordinárias, sempre que necessário, para a discussão, deliberação e aprovação de assuntos específicos de interesse do Condomínio, relativamente às áreas comuns.

Parágrafo Primeiro - Nas Assembléias Gerais do Condomínio somente poderão ser votados e deliberados assuntos de interesse exclusivo do Condomínio, reservando-se às Assembléias Gerais de cada um dos Subcondomínios, a votação e deliberação dos assuntos de interesse exclusivo de cada Subcondomínio individualmente e/ou que digam respeito ao relacionamento do respectivo Subcondomínio com terceiros.

Parágrafo Segundo - Nas Assembléias Gerais do Condomínio, somente terão voz e 1 voto (i) - o Subsíndico do Subcondomínio Shopping; (ii) - o Subsíndico do Subcondomínio Torre, computando-se os votos com base na fração ideal de terreno do respectivo Subcondomínio, quais sejam:

a) 44,6640% - Subcondomínio Torre, e
b) 55,3360% - Subcondomínio Shopping.

31

Parágrafo Terceiro - Observado disposto no parágrafo segundo acima, a cada Subcondomínio corresponderá o direito de 1 (um) único voto indivisível, de acordo com o que deliberar a respeito a assembléia do respectivo Subcondomínio. Deste modo, o voto de cada Subsíndico representará a vontade da maioria dos condôminos do seu respectivo subcondomínio.

Parágrafo Quarto - As Assembléias Gerais do Condomínio são convocadas com antecedência mínima de 10 (dez) dias, pelo Síndico mediante edital, registro de carta protocolada, registro postal ou qualquer forma que assegure a publicidade do ato, a ciência e o conhecimento de todos os condôminos interessados, ou com prazo de 48h (quarenta e oito horas), quando houver comprovada urgência e/ou motivo de real relevância.

Parágrafo Quinto - No edital de convocação, na carta convocatória ou outro meio adotado, deverão constar data, local e horário da primeira e da segunda convocações, bem como a pauta e a ordem do dia, com as questões específicas que são debatidas ou objeto de deliberação por parte dos condôminos, ainda que sumariamente relacionadas.

Parágrafo Sexto - Os Subsíndicos poderão ser representados nas Assembléias Gerais do Condomínio por procurador com poderes especiais, condômino ou não.

Parágrafo Sétimo - A instalação das Assembléias Gerais do Condomínio somente se dará se comparecem os Subsíndicos ou seus procuradores em primeira convocação e com qualquer deles em segunda convocação. Os presentes deverão assinar livro próprio, de modo a registrar-se sua presença em Assembléia.

Artigo 58º - As Assembléias Gerais do Condomínio são presididas pelo Síndico ou Administradora, ou por um membro do Conselho Consultivo e Fiscal do Condomínio. É iniciada a Assembléia, compondo-se a mesa diretora dos trabalhos com a indicação de um secretário que, ao final, elaborará a ata e a assinará, juntamente com o secretário e com os demais membros da mesa, se for o caso.

Artigo 59º - A qualquer tempo, pode ser solicitada a realização de Assembléias Gerais, por proposta dos Subsíndicos às quais se obrigam a comparecer o Síndico, os Subsíndicos, e os membros do Conselho Consultivo e Fiscal do Condomínio, se

32

CARTÓRIO DO 4º TABELIÃO DE NOTAS
AUTENTICAÇÃO
20 JUN 2012
1059AP088369

houver.

Artigo 60º - De toda a Assembléia Geral é lavrada a respectiva ata, que, depois, é lançada em livro próprio e assinada pelo Síndico e demais membros da mesa diretora. Cada ata é levada a registro, em até 10 (dez) dias após a data da realização da Assembléia, se não deliberado de forma diversa, e um seu extrato é enviado para todos os condôminos nos 08 (oito) dias seguintes à data da realização da Assembléia independentemente de seu registro no Registro Público competente.

Parágrafo Único - As decisões tomadas nas Assembléias Gerais Ordinária e Extraordinária do Condomínio, obrigam a todos os condôminos, ainda que delas não tenham participado por vontade própria ou por impedimentos existentes e previstos nesta Convenção.

XI.1. - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS ORDINÁRIAS DO CONDOMÍNIO

Artigo 61º - As Assembléias Gerais Ordinárias do Condomínio são obrigatoriamente realizadas 2 (duas) vezes ao ano, devendo a primeira delas ser realizada até o último dia de maio de cada ano e a segunda até o último dia de janeiro do exercício seguinte, ambas convocadas e instaladas nos termos desta Convenção.

Parágrafo Primeiro - Além de outras matérias constantes da ordem do dia, as Assembléias Gerais Ordinárias do Condomínio, deverão obrigatoriamente:

I – Para aquela realizada até 31 de maio de cada ano, dispor sobre:

a) a prestação, a discussão e a aprovação das contas de despesas e de custeio e do relatório da gestão e atividades da administração do Condomínio;
b) a eleição e/ou reeleição do Síndico, nos termos desta Convenção;
c) a proposição, a discussão, aprovação e fixação da remuneração mensal do Síndico, e, se for o caso, da remuneração mensal da pessoa física ou entidade jurídica encarregada de auxiliar na administração ou contratada para administrar o condomínio.
d) apreciação e votação das demais matérias constantes da ordem do dia.

33

CARTÓRIO DO 19º TABELIÃO DE NOTAS
AUTENTICAÇÃO
1059AR088369

II – Para aquela a ser realizada até a data de 31 de janeiro de cada ano, dispor sobre:

a) aprovar o orçamento para o período administrativo seguinte ou em curso, no caso de ser realizada no mesmo ano;

b) apreciar e votar as demais matérias constantes da ordem do dia.

Parágrafo Segundo - Após nova eleição de membros da administração do Condomínio aos membros caberão os encargos acima previstos.

XI.2. - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS EXTRAORDINÁRIAS DO CONDOMÍNIO

Artigo 62º - As Assembléias Gerais Extraordinárias do Condomínio realizar-se-ão a qualquer tempo, sempre que for necessário deliberar sobre assuntos relevantes e específicos, ligados aos interesses do Condomínio.

Parágrafo Único - As Assembléias Gerais Extraordinárias do Condomínio, convocadas com 48h (quarenta e oito) horas de antecedência, nos termos desta Convocação, terão como objetivos:

a) discutir, deliberar e aprovar matérias e assuntos de interesse geral do Condomínio, inclusive Regimento Interno;

b) decidir, em grau de recurso, assuntos que tenham sido deliberados pelo Síndico e demais membros da administração do Condomínio e a ela levados a pedido de qualquer membro da administração ou qualquer condômino interessado;

c) decidir, em grau de recurso, a aplicação de penalidades por infração e/ou inobservância à Convenção ou ao Regimento Interno,

d) discutir, examinar e deliberar sobre pedido de renúncia ou destituição do Síndico ou demais membros da administração, separadamente ou não, e eleger os novos membros da administração ou cargos declarados vagos, nos termos desta Convenção;

e) discutir, examinar e deliberar sobre a constituição do Fundo de Reserva e a instituição do Conselho Consultivo e Fiscal do Condomínio.

34

TABELIÃO DE NOTAS
AUTENTICAÇÃO
1059AP088370
VERBA - R$ 2,33

XI.3. - DO QUÓRUM DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS DO CONDOMÍNIO

Artigo 63º - Sem prejuízo do disposto neste Capítulo, convenciona-se que, para efeito de quórum e deliberação das Assembléias Gerais do Condomínio, a cada Subsíndico caberá 1 voto computando-se os votos com base na fração ideal de terreno do respectivo Subcondomínio.

Parágrafo Primeiro - Observado o quanto disposto no *caput* deste artigo, a cada Subcondomínio corresponderá o direito de 1 (um) único voto indivisível, que deverá ser proferido de acordo com o que for deliberado a respeito a assembléia do respectivo Subcondomínio.

Parágrafo Segundo - As decisões das Assembléias Gerais do Condomínio, tomadas, nos moldes estabelecidos por esta Convenção, obrigam a todos os condôminos titulares de direitos sobre unidades autônomas, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cumprindo aos membros da administração executá-las e fazê-las cumprir.

Artigo 64º - É exigido o voto unânime dos condôminos titulares de direitos de unidades autônomas, não computados os votos em branco, nas deliberações para aprovação de:

a) eventual modificação e obras na estrutura, fachada e aspecto arquitetônico das áreas do Condomínio e dos Subcondomínios que possam prejudicar a harmonia do conjunto;

a.1) o Subcondomínio Shopping, pela dinâmica de sua atividade, pode, a qualquer tempo e sob seu único e exclusivo critério, adotar todas e quaisquer medidas e faculdades indicadas nos Capítulos II e III desta Convenção;

b) eventual demolição do Condomínio integral ou parcial, desde que não atrelada a eventual reforma ou expansão do Subcondomínio Shopping ;

c) alteração da perpetuidade da cláusula que prevê a restrição de construção objeto do Capítulo II desta Convenção;

d) alteração das regras de compartilhamento das vagas de estacionamento, previstas nesta Convenção.

35

Artigo 65º - É exigida a maioria absoluta, para as deliberações de aprovação de:

a) eventuais obras e benfeitorias em geral, cujo valor exceder a 20% (vinte por cento) do total do orçamento anual, de parte, áreas e coisas de uso comum do Condomínio mediante a apresentação de orçamentos previamente examinados e aprovados pelo Conselho Consultivo e Fiscal.
b) eventual reedificação ou reconstrução do Condomínio em caso de ocorrência de sinistro total ou que destrua mais de 2/3 (dois terços) das edificações, observando-se o que dispõe o artigo 1.357 do Código Civil;
c) destituição do síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.

Artigo 66º - Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) das frações ideais do Condomínio para:

a) alteração desta Convenção e/ou do Regimento Interno; e
b) eventual exigência de renúncia ou destituição do Síndico ou demais membros da administração do Condomínio;

Artigo 67º - É exigido o voto de 80% (oitenta por cento) de condôminos titulares de direitos de unidades autônomas, não computados os votos em branco, nas deliberações para aprovação de alteração da remuneração do Síndico ou Administradora.

Artigo 68º - É exigida maioria simples de votos dos condôminos presentes às Assembléias Gerais na deliberação sobre:

a) Eleição do Síndico;
b) os demais assuntos que por Lei ou pela presente Convenção, não exijam quórum qualificado.

CAPÍTULO XII - DAS PENALIDADES E DEMAIS SANÇÕES

Artigo 69º - O condômino que não pagar as contribuições ordinárias e/ou extraordinárias ao Condomínio e demais pagamentos dos valores por ele devidos, nas datas dos seus respectivos vencimentos, incorrerá no pagamento de juros moratórios

36

AUTENTICAÇÃO
1059AP088372

à taxa de 1% (um por cento) ao mês, contados dia a dia, e multa de 2% (dois por cento), incidente sobre o débito vencido e não pago, devidamente reajustado de acordo com a variação do IGPM/FGV, ou IGP-DI/FGV, ou IPC/FGV, nessa ordem, tomando-se por base a variação do mês do vencimento e acumulando-a até aquela verificada no mês anterior ao que ocorrer o efetivo pagamento. Na hipótese de cobrança através de advogado o condômino inadimplente arcará com o pagamento dos honorários do mesmo, no valor equivalente a 20% (vinte por cento) do valor do débito total.

Artigo 70º - O Síndico, a contar do 5º (quinto) dia da inadimplência, pode promover a cobrança do débito do condômino, inclusive judicialmente, para o que não dependerá de prévia autorização da Assembléia Geral

Artigo 71º - No caso de descumprimento de qualquer obrigação de fazer, o condômino é notificado pelo Síndico, sob protocolo, a cumprir a sua obrigação, em prazo por ela fixado.

Artigo 72º - Persistindo o descumprimento da obrigação de que trata o artigo 69º acima, ficará o condômino sujeito a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e multa equivalente a 02 (dois) por cento sobre o débito.

Artigo 73º - Em casos de urgência ou necessidade inadiável, pode o Síndico promover a execução de todos os atos indispensáveis à realização devida, ressarcindo-se do condômino faltoso por todos os custos que despender, acrescidos de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e multa equivalente a 02 (dois) por cento sobre o débito, sem prejuízo das perdas e danos que sejam apuradas.

Artigo 74º - Em caso de reincidência, seja qual for a infração, similar ou não à primeira, ficará o condômino sujeito a pagar multa correspondente ao quintuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, por infração, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Artigo 75º - Nas reincidências posteriores, seja qual for a infração, similar ou não às anteriores, por seu reiterado comportamento antissocial, o condômino ou possuidor que gerar incompatibilidade de convivência com os demais, ficará sujeito ao

37

Colégio Notarial do Brasil
AUTENTICAÇÃO
1059AP068373

pagamento de multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, por infração, sem prejuízo das demais reparações de direito.

Artigo 76º - No caso de descumprimento de obrigação de não fazer, o Síndico pode desde logo adotar as providências necessárias ao cumprimento da obrigação, utilizando-se do sistema interno de segurança, da força policial ou, se for o caso, das providências judiciais cabíveis.

Artigo 77º - Sem prejuízo do disposto nos artigos precedentes, ficará o infrator sujeito a uma pena diária idêntica à prevista no artigo 72º acima enquanto não cessar a transgressão, sem prejuízo das demais reparações de direito.

Artigo 78º - A qualquer tempo, após advertência por escrito, caberá ao infrator ou infratores o direito de apresentar defesa, por escrito ao Síndico.

Artigo 79º - Das decisões do Síndico ou do Conselho Consultivo e Fiscal do Condômino caberá recurso para a Assembléia Geral Extraordinária do Condomínio, a qual deverá ser convocada nos estritos termos deste instrumento, especificamente para a discussão do recurso interposto, sendo vedada a inclusão, na Ordem do Dia, de quaisquer outros assuntos.

Artigo 80º - O direito de defesa, escrita ou oral, após a aplicação da penalidade pecuniária imposta ao infrator ou infratores, somente pode ser exercido após o recolhimento da importância ou valor cominado, o qual é devolvido ao pagador, sem qualquer acréscimo, no caso de ser acolhida a sua defesa.

Artigo 81º - As defesas e recursos deverão ser interpostos pelos condôminos no prazo de até 05 (cinco) dias, contados da data da advertência, ou da comunicação da decisão que não acolheu a defesa apresentada.

CAPÍTULO XIII - DOS SEGUROS DO CONDOMÍNIO

Artigo 82º - As áreas, partes e coisas comuns do Condomínio são obrigatoriamente segurados contra incêndio, responsabilidade civil por atos praticados por funcionários do Condomínio, quando no exercício das funções de agente de segurança, e todos e

AUTENTICADA
1059AP0885

qualquer outro sinistro que possa causar sua destruição, no todo ou em parte, abrangendo todos os bens, equipamentos, instalações, utensílios, aparelhos e outros pertences de uso comum, computando-se as despesas no respectivo orçamento.

Artigo 83º - Competirá ao Síndico, na forma e nos termos desta Convenção, a escolha de companhia idônea para contratação dos seguros previstos nesta Convenção, responsabilizando-se a administração do Condomínio, expressa e solidariamente, por eventual omissão ou negligência.

Parágrafo Único – A contratação dos seguros pode ocorrer através de uma só empresa seguradora, ou a distribuição destes em mais de uma empresa, devendo as apólices conter, separadamente, cada área, parte, coisas, bens, instalações, equipamentos segurados.

Artigo 84º - Na hipótese de sinistro parcial, que destrua menos de 2/3 (dois terços) das edificações do Condomínio, dos bens ou coisas comuns seguradas, o Síndico promoverá o recebimento do seguro e providenciará a construção e/ou reparos e substituição necessários dos bens ou coisas danificados.

Artigo 85º - No caso de sinistro total, que destrua 2/3 (dois terços), ou mais, da edificação, dos bens ou coisas segurados, os Subsíndicos, como representantes dos condôminos, reunir-se-ão, por convocação do Síndico, em Assembléia Geral Extraordinária do Condomínio e deliberarão sobre as medidas a serem tomadas, nos termos e na forma desta Convenção.

Artigo 86º - No caso de demolição obrigatória, por condenação da edificação, por autoridade pública, ou ainda no caso de ameaça de ruína, a demolição e/ou reconstrução da edificação são decididas pelos Subsíndicos que representarão os condôminos, que se reunirão por convocação do Síndico em Assembléia Geral Extraordinária do Condomínio e deliberarão sobre as medidas a serem tomadas, nos termos e na forma desta Convenção.

Artigo 87º - É de exclusiva responsabilidade dos condôminos ou usuários, o seguro de bens de sua propriedade ou sob sua guarda, como os estoques, móveis, utensílios e instalações.

30

AUTENTICAÇÃO
1059AP088375

Artigo 88º - É vetado aos condôminos ou usuários exercer atividades nas unidades autônomas que sejam proibidas pelas cláusulas da apólice de seguro contratado para as áreas comuns do condomínio.

Parágrafo Único - Caso a atividade exercida pelos Condôminos ou usuários dê causa ao aumento do prêmio dos seguros contratados para as áreas comuns do Condomínio, pagará ele a parcela correspondente a esse aumento.

TÍTULO II – DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS DO SUBCONDOMÍNIO TORRE

CAPÍTULO XIV - DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 89º - O presente Título regula especificamente as regras e disposições relativas ao Subcondomínio Torre, sendo certo que o Edifício é denominado "iTower".

Artigo 90º - Em face das peculiaridades do projeto de construção e de suas características, como condição essencial da celebração da presente Convenção, fica estabelecido que cada-um dos Subcondomínios é totalmente independente em relação ao outro, com a mais ampla autonomia operacional, administrativa, funcional e jurídica um em relação ao outro, de modo que o Subcondomínio Torre não é afetado por quaisquer disposições afinentes ao Subcondomínio Shopping.

CAPÍTULO XV - DAS ÁREAS COMUNS DO SUBCONDOMÍNIO TORRE

Artigo 91º - Constituem partes e coisas de propriedade e de uso comum dos condôminos do Subcondomínio Torre todas aquelas inseridas no contexto dessa Torre, bem como as áreas a seguir indicadas, cujo uso e manutenção seja específico do Subcondomínio Torre.

	NÍVEL	NOMENCLATURA	ÁREAS COMUNS
1.	nível 95,15 01 AO 8	(4º Subsolo)	PAV. COMPLETO DO EIXO
2.	nível 98,45 01 AO 8	(3º Subsolo)	PAV. COMPLETO DO EIXO
3.	nível 101,75 01 AO 8	(2º Subsolo)	PAV. COMPLETO DO EIXO

40

AUTENTICAÇÃO
1059AR0883776

4. nível 105,05 (1º Subsolo) PAV. COMPLETO DO EIXO 01 AO 8

5. nível 108,90 (Pavimento Térreo) PAV. COMPLETO DO EIXO 01 AO 8

6. nível 111,90 (Pavimento Técnico) PAV. COMPLETO DO EIXO 01 AO 8

7. nível 114,90 (1º Pavimento) PAV. COMPLETO DO EIXO 01 AO 8

8. nível 117,90 (Pavimento Técnico) PAV. COMPLETO DO EIXO 01 AO 8

9. nível 120,90 (2º Pavimento)
   - Marquise
   - Hall de elevadores
   - Hall pressurizado
   - Equipamentos
   - Sanitário para Deficiente Físico
   - Sanitário masculino
   - Sanitário feminino
   - Shaft
   - Circulação
   - Escadas pressurizadas
   - Ante-câmaras
   - Vazios

10. nível 123,90 (Pavimento Técnico)
    - Escadas pressurizadas
    - Vazios

11. nível 124,60 (Cobertura e Caixa D'Água) PAV. COMPLETO DO EIXO 01 AO 8

12. nível 128,50 ao 226,00 (Pavimentos Tipo – Zonas Alta e Baixa)
    - Hall de elevadores
    - Hall Pressurizado
    - Circulação
    - Ante-câmaras pressurizadas
    - Dutos Pressurizados
    - Shaft
    - Sanitário para Deficiente Físico
    - Instalações
    - Escadas pressurizadas
    - Vazios
    - Área de lixo

41

1º TABELIÃO DE NOTAS
AUTENTICAÇÃO
1059AP088377
Rolf Renaldo Amaro de Mello
TABELIÃO SUBSTITUTO AUTORIZADO

13. nivel 229,95 01 AO 8	(27º Pavimento)	PAV. COMPLETO DO EIXO
14. nivel 233,00 01 AO 8	(Ático)	PAV. COMPLETO DO EIXO

XV.1. - DO USO DAS ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO DE USO EXCLUSIVO DO SUBCONDOMÍNIO TORRE

Artigo 92º - As partes de uso e propriedade comuns localizadas no Subcondomínio Torre terão sua utilização regulada por esta Convenção e pelo Regimento Interno do Subcondomínio Torre, podendo haver regulamentos complementares aprovados nas assembléias gerais do Subcondomínio Torre, desde que observados os preceitos gerais desta Convenção.

Artigo 93º - O serviço de limpeza nos locais de propriedade exclusiva do Subcondomínio Torre não deve atingir nem prejudicar as partes comuns do Subcondomínio, nem os outros locais de propriedade exclusiva dos demais condôminos. Incumbe a cada condômino manter, permanentemente, limpas as dependências de sua propriedade privativa, sobretudo as instalações sanitárias.

Artigo 94º - Cada condômino fica obrigado a dar livre acesso em sua unidade autônoma às empresas concessionárias de serviços públicos para verificações ou reparações de interesse de toda coletividade condominial, bem como para o Síndico, subsíndico ou administradora contratada, seus prepostos, terceiros contratados ou indicados, para administrar o condomínio, desde que mediante prévio aviso.

Artigo 95º - As partes de uso e propriedade comuns do Subcondomínio Torre são utilizadas de conformidade com o destino de cada qual, com observância das disposições legais, das contidas nesta Convenção, e do que dispõe, complementarmente, o Regimento Interno do Subcondomínio Torre.

Artigo 96º - As partes de uso comum do Subcondomínio Torre, notadamente, mas não exaustivamente, as passagens e vias de acesso e de circulação, rampas, vestíbulos, escadas, deverão estar sempre desimpedidas, nada podendo ser nelas depositado.

42

CARTÓRIO DO 15º TABELIÃO DE NOTAS
AUTENTICAÇÃO
1059AP0883479
Rosemeire Abreu de Mello

Parágrafo Primeiro - Quaisquer objetos encontrados pelo Subsíndico, administradora contratada pelo Subcondomínio, ou por qualquer dos empregados do Subcondomínio Torre nas condições previstas no *caput* deste artigo, são retirados e somente são devolvidos ao seu proprietário depois de pagas as despesas com a retirada e armazenagem. Se o condômino interessado não providenciar a retirada dos objetos recolhidos num prazo de 30 (trinta) dias a contar do seu recolhimento, pode o subsíndico, conforme o caso descartar mencionados objetos, dando a eles o destino que melhor entender. Na hipótese de reincidência, além das despesas para reaver o objeto, deverá o ocupante da unidade autônoma efetuar o pagamento da multa que vier a lhe ser aplicada.

Parágrafo Segundo - Não se inclui na hipótese prevista no Parágrafo Primeiro acima quaisquer equipamentos, materiais, ou objetos que a incorporadora ou construtora do Subcondomínio esteja empregando em reformas, reparos ou serviços nas unidades autônomas ou em partes comuns do Condomínio ou do Subcondomínio. O mesmo se aplica às empresas contratadas pelo Subcondomínio, nos termos desta Convenção, para realizar as reformas, reparos ou serviços aqui mencionadas.

Artigo 97º - As partes, dependências e instalações comuns do Subcondomínio são reparadas às custas de todos os condôminos do Subcondomínio que se aproveitarem de tais reparos, ressalvadas, porém, as exceções expressas nesta Convenção.

Parágrafo Único - As despesas com o reparo de partes comuns são suportadas exclusivamente por um condômino quando este, seus dependentes, ou ocupantes, a qualquer título, de sua unidade, vier a dar causa ao dano.

Artigo 98º - Em qualquer hipótese, o uso das áreas de uso comum do Subcondomínio Torre não pode prejudicar a paz e sossego do Subcondomínio onde se localiza, nem a do outro Subcondomínio.

XV.2. - HELIPONTO

Artigo 99º - O Heliponto constitui-se área comum do Subcondomínio Torre e está sujeito ao uso dos condôminos ou usuários deste Subcondomínio, ficando o estabelecimento dos critérios quanto à forma de utilização a cargo da administração do Subcondomínio Torre.

43

1º TABELIÃO DE NOTAS
AUTENTICAÇÃO
20 JUN 2012
1059AP088378
Amaro de Mello
SUBSTITUTO AUTORIZADO

Parágrafo Primeiro - A administração regulará a forma de utilização do Heliponto mediante regulamento próprio.

Parágrafo Segundo - A administração do Subcondomínio Torre regulará também a forma de utilização do Heliponto pelos condôminos ou usuários do Subcondomínio Shopping ou do Condomínio.

Parágrafo Terceiro - Fica desde logo ajustado que, para utilização do Heliponto para pousos e decolagens, é cobrada uma taxa que é fixada, informada e cobrada pela Administração do Subcondomínio Torre.

Parágrafo Quarto – Eventuais pousos no Heliponto deverão ser sempre previamente informados à administração do Subcondomínio Torre, com a antecedência estabelecida no regulamento próprio, devendo ser igualmente precedidos de respectiva autorização.

XV.3. - GARAGEM DO SUBCONDOMÍNIO TORRE

Artigo 100° - Os subsolos existentes sob a projeção do Subcondomínio Torre, são destinados ao estacionamento de veículos de passeio, sendo que suas vagas são consideradas área comum do Subcondomínio Torre. A regulamentação com relação à utilização e disponibilização dessas vagas de garagem aos condôminos do Subcondominio Torre encontram-se dispostas no Capítulo XVIII desta Convenção.

CAPÍTULO XVI - DAS ÁREAS DE PROPRIEDADE PRIVATIVA DO SUBCONDOMÍNIO TORRE

Artigo 101° - O Subcondominio Torre é composto por 01 Edifício de unidades autônomas destinadas ao uso de escritórios comerciais e de serviços.

XVI.1. - UNIFICAÇÕES

Artigo 102° - Caso mais de uma unidade autônoma do Subcondomínio, pertença a uma única pessoa, o proprietário pode unificá-las, de modo que as mesmas passem a formar um único todo ou blocos unificados, conforme o caso, sem a anuência dos

AUTENTICAÇÃO
1059AP088380

condôminos do outro Subcondomínio. Nesta hipótese, as áreas e frações ideais da nova unidade autônoma passarão a ser a soma das áreas e fração ideais de todas as unidades autônomas unificadas do respectivo Subcondomínio, conforme o caso.

Parágrafo Primeiro - Às unidades autônomas com finais 3 e/ou 4 situadas entre o 1º e 13º pavimentos do Subcondomínio Torre, e às unidades autônomas com finais 1 e/ou 2 situadas entre o 14º e 26º pavimentos, desde que sejam contíguas, ou mesmo no caso de se situarem nas extremidades do andar, e que tenham suas entradas posicionadas no hall que não tenham acesso aos elevadores que atendem o respectivo pavimento, fica assegurado ao condômino que adquirir em um mesmo andar, mais de uma dentre as referidas unidades autônomas do Subcondomínio Torre, mediante prévia comunicação da administração, a utilização de parte dos corredores do andar onde elas se situam, cujo uso e manutenção são de caráter exclusivo das referidas unidades autônomas, sem que isso implique em aumento ou diminuição da sua contribuição mensal para as despesas de Condomínio, devendo, contudo, nos termos do artigo 1340 do Código Civil, o CONDÔMINO arcar com as respectivas despesas de manutenção e conservação..

Parágrafo Segundo - Para os fins e efeitos previstos no *caput* e no parágrafo primeiro anterior, não pode ser alterado o recuo em que as unidades se encontram em relação ao "hall".

Parágrafo Terceiro - À administração competirá fornecer as plantas e projetos padrões visando à implementação dessas modificações, quando for o caso. O condômino obriga-se a não alterar fachada e/ou acabamentos externos, a fim de, portanto, sempre deixá-los condizentes com bom padrão estético do Subcondomínio e com a harmonia arquitetônica do Condomínio.

XVI.2. - FRAÇÕES IDEAIS

Artigo 103º - As unidades autônomas do Subcondomínio Torre terão as seguintes frações ideais, calculadas em relação à integralidade do Condomínio (empreendimento constituído de ambos subcondomínios):

I – Unidade Autônoma – Centro de Convenções - localizado no 2º pavimento: corresponderá fração ideal no solo de 0,008384.

45

AUTENTICADO 20/JUN/2012
1059AP0883
Reconhecido Amato de Melo

II – Unidades Autônomas localizadas nos 1º ao 26º pavimentos: a cada umas das unidades autônomas tipo finais 1, 2, 3, 4, escritórios comerciais e de serviços nºs 101, 102, 103, 104 , 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303, 304, 401, 402, 403, 404, 501, 502, 503, 504, 601, 602, 603, 604, 701, 702, 703, 704, 801, 802, 803, 804, 901, 902, 903, 904, 1001, 1002, 1003, 1004, 1101, 1102, 1103, 1104, 1201, 1202, 1203, 1204, 1301, 1302, 1303, 1304, 1401, 1402, 1403, 1404, 1501, 1502, 1503, 1504, 1601, 1602, 1603, 1604, 1701, 1702, 1703, 1704, 1801, 1802, 1803, 1804, 1901, 1902, 1903, 1904, 2001, 2002, 2003, 2004, 2101,2102, 2103, 2104, 2201, 2202, 2203, 2204, 2301, 2302, 2303, 2304, 2401, 2402, 2403, 2404, 2501, 2502, 2503, 2504, 2601, 2602, 2603, e 2604 corresponderá a fração ideal no solo de 0,004214.

CAPÍTULO XVII - DO DESTINO E DA UTILIZAÇÃO DAS DIFERENTES PARTES DO SUBCONDOMÍNIO TORRE

XVII.1. - UNIDADES AUTÔNOMAS LOCALIZADAS NOS 1º AO 26º PAVIMENTOS

Artigo 104º - As unidades autônomas integrantes do Subcondomínio Torre destinam-se exclusivamente a escritórios comerciais e serviços, sendo vedado o seu uso para quaisquer outras finalidades.

Artigo 105º - Todas as instalações internas das unidades autônomas são reparadas por iniciativa e conta dos respectivos condôminos. Se tais reparações forem suscetíveis de afetar as coisas comuns do Subcondomínio, somente poderão ser realizadas após o consentimento, por escrito do Subsíndico.

XVII.2. - CENTRO DE CONVENÇÕES

Artigo 106º - O Centro de Convenções constitui-se unidade autônoma do Subcondomínio Torre e é destinado à locação para realização de eventos e congêneres. O Centro de Convenções pode vir ser utilizado pelos condôminos ou usuários deste Subcondomínio e/ou do Subcondomínio Shopping e/ou do Condomínio, desde que arquem com a respectiva remuneração pela locação do espaço.

Parágrafo Primeiro – O condômino que for o proprietário do Centro de Convenções

1059AP0883B2

estabelecerá o regramento quanto a sua forma de utilização e a remuneração pela utilização do espaço e seus serviços, mediante regulamento próprio.

Artigo 107º - O condômino que for o proprietário do Centro de Convençoes pode contratar, a seu exclusivo critério e às suas expensas, uma empresa operadora de serviços ou uma administradora especializada para gerir a exploração comercial do Centro de Convenções.

CAPÍTULO XVIII - DA UTILIZAÇÃO DAS GARAGENS PARA ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS DO SUBCONDOMÍNIO TORRE

Artigo 108º - Todas as vagas de garagem existentes no Subcondomínio Torre, sem exceção, constituem-se em área comum deste subcondomínio e estão sujeitas ao uso de manobristas/garagistas, e são de uso exclusivo dos condôminos, locatários, visitantes, usuário ou ocupantes, a qualquer título, das unidades autônomas. Tais vagas destinam-se exclusivamente à guarda de automóveis de passeio, de tamanho adequado à respectiva área demarcada, sendo vedado seu uso para qualquer outra finalidade.

Artigo 109º - Todas as vagas de garagem do Subcondomínio Torre terão atribuição de direito de uso às unidades autônomas denominadas escritórios.

Artigo 110º - Dadas as peculiaridades do empreendimento, a garagem de utilização do Subcondomínio Torre é constituída pelos os 04 subsolos existentes sob a projeção deste Subcondomínio.

Artigo 111º - O condômino proprietário do Centro de Convenções, em decorrência do compartilhamento de vagas estabelecido no Capítulo VII desta Convenção, tem o direito de uso de 27 (vinte e sete) vagas indeterminadas de garagem para estacionamento de veículos, com uso obrigatório de manobristas/garagistas, exclusivamente nos dias e horários previstos no Capítulo VII desta Convenção.

Artigo 112º - O condômino proprietário de cada uma das unidades autônomas tem o direito de uso de 09 (nove) vagas indeterminadas de garagem para estacionamento de veículos, com uso obrigatório de manobristas/garagistas, localizadas no Subcondomínio Torre, sendo certo que, em decorrência do compartilhamento de

CARTÓRIO DO 1º TABELIÃO DE NOTAS
AUTENTICAÇÃO
1059APP88883012-012
Robervaltar Amaro de Melo
ESCREVENTE AUTORIZADO

vagas estabelecido no Capítulo VII desta Convenção, lhe caberá o direito de uso de outras 04 (quatro) vagas indeterminadas de garagem para estacionamento de veículos, com uso obrigatório de manobristas/garagistas, exclusivamente nos dias e horários previstos no Capítulo VII desta Convenção.

Artigo 113º - Somente é admitido o estacionamento de um veículo de passeio por vaga de garagem, não sendo permitida a colocação ou a guarda de materiais e/ou objetos de qualquer espécie, nem de veículos de carga ou comerciais seja em caráter transitório ou permanente.

Artigo 114º - Nenhum condômino, ocupante, visitante ou usuário das unidades autônomas, pode estacionar seu carro em outras áreas que não sejam aquelas determinadas para seu respectivo estacionamento.

Parágrafo Único - Os veículos deverão ser estacionados nas vagas da garagem, com o auxílio de manobristas/garagistas, de acordo com a disponibilidade existente no momento em que o mesmo vier a ser parqueado.

Artigo 115º - A responsabilidade por eventuais furtos ou danos ocorridos na garagem, caberá a empresa que vier a explorar a mesma.

Artigo 116º - A eventual permissão para a lavagem de veículos na garagem coletiva deverá ser disciplinada no Regimento Interno ou em Assembléia Geral, devendo sempre ser vedada a pintura de veículos no interior do Condomínio, especialmente nas garagens.

Artigo 117º - Nos termos do Capítulo VII acima, as vagas de garagem do Subcondomínio Torre são compartilhadas com os usuários do Subcondomínio Shopping, observadas as regras ali previstas.

CAPÍTULO XIX - DA OPERAÇÃO DO ESTACIONAMENTO DO SUBCONDOMÍNIO TORRE

Artigo 118º - Em razão da rotatividade inerente à atividade exercida na unidade autônoma Centro de Convenções e de suas peculiaridades de utilização, caberá ao proprietário desta unidade autônoma o direito de explorar economicamente e operar a

48

AUTENTICAÇÃO
1059AP088984
20 JUN 2012

totalidade da Garagem do Subcondomínio Torre, incluindo-se as próprias vagas do referido Subcondomínio, as áreas comuns da garagem, e, as vagas de garagem decorrentes do compartilhamento previsto no Capítulo VII desta Convenção.

XIX.1. - DA OPERAÇÃO

Artigo 119º - A operação da Garagem do Subcondomínio Torre consistirá na prestação de serviços de estacionamento de veículos ao Subcondomínio Torre através do uso de manobristas/garagistas para recebimento, estacionamento e entrega dos veículos. Tais serviços são prestados pelo operador ao Subcondomínio e devidamente remunerados. A remuneração devida ao proprietário da unidade autônoma Centro de Convenções, ou a quem este indicar, pela prestação dos serviços de manobristas/garagistas para estacionamento dos veículos credenciados para estacionar na Garagem do Subcondomínio Torre, é paga exclusivamente pelo Subcondomínio Torre, sendo certo que a respectiva remuneração é rateada a cada condômino, nas proporções indicadas nesta Convenção, e lançada nas despesas ordinárias do Subcondomínio Torre.

Parágrafo Primeiro – Tendo em vista, a natureza das vagas de garagem, ou seja, que fazem parte da área comum das respectivas unidades do Subcondomínio Torre, fica vedada a cobrança de qualquer quantia para a utilização das referidas vagas, devendo ser objeto de cobrança a prestação do serviço de manobrista/garagista, instalação, manutenção e conservação dos equipamentos necessários para tanto. A vedação ora disposta não se aplica para o caso do compartilhamento prevista no Capítulo VII desta Convenção.

Parágrafo Segundo – Os serviços referidos *no caput* deste artigo poderão ser prestados pelo próprio proprietário da unidade autônoma Centro de Convenções, ou por terceiro por ele indicado, sendo certo que o proprietário do Centro de Convenções sempre fará jus ao direito de operar a totalidade das áreas da Garagem do Subcondomínio Torre.

Parágrafo Terceiro – Os serviços mencionados no parágrafo supra, são expressamente contratados, e deverão regular a relação entre o Subcondomínio Torre e o proprietário do Centro de Convenções, ou quem este último vier a indicar para prestar os serviços de operação e exploração da referida Garagem, ficando

49

AUTENTICAÇÃO
Raimundo Walter Amaro de Mello
ESCREVENTE AUTORIZADO

esclarecido que, se vier a ser indicado terceiro, o proprietário do Centro de Convenções, desde logo, é solidariamente responsável com todas as obrigações deste terceiro, pertinentes à exploração e operação aqui tratada.

XIX.2. - DA EXPLORAÇÃO COMERCIAL

Artigo 120º - A exploração comercial da ociosidade das vagas não utilizadas pelos condôminos do Subcondomínio Torre, tem por objetivo a acomodação de veículos de visitantes do Subcondomínio Torre. Para este fim, a remuneração por este serviço é feita através de cobrança direta aos visitantes.

Artigo 121º - Em contrapartida à exploração comercial das áreas ociosas da Garagem, ou seja, a ociosidade dos demais espaços de estacionamento do Subcondomínio Torre, deverá o operador remunerar ao Subcondomínio Torre o equivalente a 20% (vinte por cento) da receita operacional líquida, como forma de remuneração pela exploração da ociosidade.

Artigo 122º - O operador se obriga a prestar contas, mensalmente, da remuneração a ele devida, mencionada no artigo 119º supra, e compensar a mesma com a remuneração do Subcondomínio Torre indicada no artigo 121º acima.

Artigo 123º - Os serviços referidos no artigo 120º acima poderão ser prestados pelo próprio proprietário da unidade autônoma Centro de Convenções, ou por terceiro por ele indicado, sendo certo que o proprietário do Centro de Convenções sempre fará jus ao direito de explorar economicamente a ociosidade de vagas do Subcondomínio Torre.

XIX.3. - DA QUALIDADE, OPERACIONALIDADE E PRÁTICA DOS SERVIÇOS

Artigo 124º - O proprietário do Centro de Convenções enquanto exercer o seu direito à operação e exploração econômica da Garagem do Subcondomínio Torre, é obrigado a adotar, no desempenho das funções que lhe forem atribuídas, boas práticas de mercado, bem como preços e qualidade de serviços compatíveis com os praticados no mercado, por empresas idôneas e especializadas em operação de Edifícios AAA, sob pena de ser substituído por outra empresa especializada.

50
AUTENTICADO
1059AP0088385
Roberto Teller Amaro de Mello
PREPOSTO AUTORIZADO

Artigo 125º - O direito ao estacionamento de veículos dos condôminos, até o limite de vagas cujos direitos de uso lhe são assegurados, é disciplinado por um serviço especial de senhas ou credenciais, a ser implantado e mantido pelo operador. O direito conferido aos condôminos, pode ser exercido pelos respectivos locatários, comodatários, prepostos, convidados ou qualquer outro ocupante da unidade autônoma, desde que tenha a senha ou credencial.

Parágrafo Primeiro – O veículo que adentrar na garagem sem a respectiva senha ou credencial é considerado cliente rotativo ou avulso, nada podendo reclamar, posto que a senha ou credencial deverá ser apresentada no ingresso do veículo na garagem;

Parágrafo Segundo – Os veículos de visitantes são recepcionados e estacionados no 1º subsolo.

Artigo 126º - Para os fins deste Capítulo, o termo Garagem do Subcondomínio Torre, abrangerá também a área de compartilhamento prevista no Capítulo VII desta Convenção e as demais áreas comuns, observados os horários ali previstos.

Artigo 127º - Implantado o sistema rotativo mediante a utilização de manobristas/garagistas, os condôminos e demais usuários ficam obrigados a deixar as chaves dos respectivos veículos em poder dos manobristas/garagistas designados, durante todo o tempo em que os mesmos permanecerem estacionados na Garagem, a fim de permitir a sua movimentação e acomodação.

Artigo 128º - Os condôminos ou usuários da garagem devem respeitar as sinalizações de velocidade e demais placas obrigatórias que estiverem fixadas no local.

Artigo 129º - Salvo os casos comunicados previamente a administração, é expressamente proibida a entrada de pedestres pela garagem.

Artigo 130º - A extinção da forma de operação e exploração do estacionamento, tal como convencionado neste Capítulo, somente pode ocorrer se deliberada por votação unânime dos condôminos do Subcondomínio Torre.

51

CARTÓRIO 15º TABELIÃO DE NOTAS
AUTENTICADO
1059AP088556

Artigo 131º - A destituição do operador da Garagem em exercício, seja ou não o proprietário do Centro de Convenções, somente pode ocorrer de forma motivada. E, deverá ser deliberada por votação pelo voto mínimo de 80% (oitenta por cento) dos condôminos do Subcondomínio Torre, mediante razões fundamentadas, tais como reincidência contínua no descumprimento da excelência dos serviços e preços compatíveis com o mercado e das demais medidas reguladoras expostas nesta Convenção e/ou contrato de operação.

CAPÍTULO XX - DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS, USUÁRIOS, VISITANTES OU OCUPANTES A QUALQUER TÍTULO DO SUBCONDOMÍNIO TORRE

Artigo 132º - Sem prejuízo dos direitos que lhes são facultados em relação ao Condomínio, no Título I desta Convenção, são direitos dos condôminos, usuários e legítimos ocupantes das unidades autônomas do Subcondomínio Torre:

a) usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma, de acordo com o respectivo destino, desde que não prejudique a segurança e a solidez da edificação, não cause dano aos demais condôminos e não infrinja as normas legais ou as disposições contidas nesta Convenção e no Regimento Interno, devendo, sempre, respeitar o direito de terceiros, a boa ordem, os bons costumes, a saúde e o bem estar dos demais;
b) usar e gozar das partes comuns do Subcondomínio observados, sempre, os princípios indicados na letra "a" supra;
c) comparecer às Assembléias Gerais do Subcondomínio e nelas discutir, votar e ser votado, respeitando as disposições próprias desta Convenção, ser eleito Subsíndico, membro do Conselho Consultivo e Fiscal do Subcondomínio Torre, se constituído;
d) propor à Assembléia Geral do Subcondomínio Torre as providências que lhe parecerem adequadas à conservação e defesa do patrimônio comum;
e) formular queixas ou reclamações, por escrito ao Subsíndico ou à administração;
f) examinar, a qualquer tempo, os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimentos à administradora ou Subsíndico;
g) contratar seguros específicos para a sua unidade e para os pertences nela existentes, além daqueles obrigatórios que são contratados pelo Condomínio

52

e Subcondomínio.

Artigo 133º - Observadas as exceções expressamente previstas nesta Convenção e sem prejuízo daqueles que lhes são atribuídos no Título I desta Convenção, são deveres dos condôminos, usuários, visitantes e legítimos ocupantes das unidades autônomas:

a) zelar, respeitar, cumprir e fazer cumprir todas as normas que forem aplicáveis ao Empreendimento, e às restrições impostas ao imóvel;
b) zelar, respeitar, cumprir e fazer cumprir todas as normas relativas à certificação LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) Green Building Rating System, o que pressupõe o respeito a normas que mantenham o empreendimento ambientalmente responsável;
c) não usar as coisas comuns para fins diversos daqueles a que se destinam;
d) não obstruir as passagens, vias de acesso ou elevadores; conservar os jardins e zelar por seu aprimoramento, sendo terminantemente proibido estacionar, pisar ou transitar sobre as partes que o compõem, salvo nos locais para isso determinados;
e) não mudar a forma externa de sua unidade, bem como não modificar a fachada da edificação nem a distribuição interna dos compartimentos de sua unidade autônoma, excetuada, quanto a esta última vedação, a modificação que não interfira na fachada e nas partes estruturais da edificação;
f) não decorar as paredes externas e esquadrias da edificação com tonalidade ou cores diversas das empregadas no conjunto;
g) não alienar, alugar ou ceder, a qualquer título a sua unidade autônoma, sem dar ciência, ao adquirente, locatário ou cessionário, de todas as disposições constantes desta Convenção, cuja cópia, obrigatoriamente, deverá ser entregue a estes últimos;
h) constar dos instrumentos de alienação, de locação ou cessão a qualquer título cláusula expressa de que os adquirentes, locatários, ocupantes ou usuários estão sujeitos ao cumprimento desta Convenção, bem como às penalidades nela previstas ;
i) não lançar mão de qualquer processo de aquecimento capaz de comprometer a segurança, a higiene ou limpeza das edificações, do Subcondomínio e do Condomínio;

53

j) não instalar novas ligações de água, esgoto, gás, luz, força, telefone ou antena de qualquer natureza ou que se destine à recepção de qualquer tipo de sinal e/ou onda exceto se previamente e por escrito houver autorizado do Subsíndico, Síndico ou Administradora;

k) não instalar qualquer tipo de toldos ou coberturas nas fachadas do Subcondomínio ou nas janelas das unidades autônomas;.

l) não perturbar o sossego dos condôminos e/ou locatários vizinhos;

m) não permitir a abertura de janelas, nem colocar quaisquer objetos nas janelas ou em quaisquer lugares visíveis do exterior ou de onde estejam expostos ao risco de caírem;

n) não executar na unidade autônoma qualquer instalação que importe sobrecarga elétrica o Subcondomínio, sem o consentimento prévio da Assembléia ou do Subsíndico (ou da administradora);

o) não manter substâncias perigosas à segurança do Edifício localizado no Subcondomínio Torre, do Condomínio ou de seus usuários, tais como produtos químicos em geral, especialmente aqueles inflamáveis, tóxicos, explosivos, odoríficos e/ou similares;

p) não utilizar, nem manter, nas unidades autônomas, sistemas de aquecimento ou fogões, que não sejam a gás ou eletricidade, não aprovados pelo Condomínio ou pelo Subcondomínio;

q) não realizar, dentro Subcondomínio, transporte horizontal ou vertical de móveis, aparelhos, engradados, caixas, caixotes e outros objetos de volume excessivo fora dos horários normais e das condições estabelecidas Subsíndico ou pelo Regimento Interno;

r) Não lançar qualquer tipo de objeto sólido, líquido ou pastoso pelas janelas ou nas partes comuns do Subcondomínio ou do Condomínio;

s) não introduzir, nas canalizações ou condutores de qualquer natureza, volumes ou objetos que possam danificá-los, produzir incêndio ou entupimento;

t) prestigiar e fazer acatar as decisões da Assembléia Geral do Subcondomínio e do Condomínio, os princípios convencionados e a ordem administrativa, bem como não desviar o pessoal da administração do Subcondomínio ou do Condomínio de seus deveres funcionais, observado o disposto no artigo 31º, alínea "g" acima;

u) fazer as comunicações exigidas pelas autoridades sanitárias em caso de

54

1059AP0060355

moléstia infecto-contagiosa;

v) permitir a entrada do Síndico, Subsíndico, da administradora, da incorporadora e das pessoas que os acompanhem ou venham a ser contratadas por qualquer deles, no interior da sua unidade autônoma, a fim de realizar vistoria, inspeção ou execução de medidas e/ou obras necessárias à correção de qualquer defeito ou problema relacionado com o interesse coletivo ou de outras unidades autônomas;

w) executar às suas próprias expensas e com a devida celeridade todos os reparos que se fizerem necessários em sua unidade autônoma, especialmente aqueles que venham a causar incômodos ou prejuízos para as demais unidades ou partes comuns do Subcondomínio ou Condomínio;

x) não praticar qualquer ato que possa prejudicar o valor, conservação, categoria e boa forma das edificações do Condomínio e o bem estar de seus ocupantes, visitantes ou terceiros;

y) efetuar o pagamento pontual da sua quota parte nas despesas de Condomínio e do Subcondomínio, ordinárias e/ou extraordinárias, no valor em que vierem a ser fixadas;

z) não colocar aparelhos de ar-condicionado e quaisquer outros equipamentos nas fachadas externas;

aa) observar a utilização de sua unidade exclusivamente de acordo com a sua respectiva finalidade;

bb) não sobrecarregar a sua unidade de modo a comprometer a capacidade de carga da laje;

cc) utilizar e observar o eventual manual do proprietário que vier a ser entregue pela incorporadora do Subcondomínio Torre ou construtora, seguindo rigorosamente suas determinações e recomendações;

dd) comunicar previamente ao síndico ou ao subsíndico do Subcondomínio Torre as reformas ou modificações estruturais de qualquer espécie que vier a realizar na parte interna da sua unidade autônoma;

ee) acomodar o lixo em sacos plásticos e depositá-lo nos locais apropriados, previamente determinados, bem como observar os regramentos específicos para coleta seletiva e reciclagem de lixo;

ff) manter seu endereço de correspondência sempre atualizado nos registros do Condomínio e do Subcondomínio, bem como de seus locatários e ocupantes a qualquer título e,

55

AUTENTICADO
1059AP088551
Tabelião Amaro de Mello
CONFERE COM O ORIGINAL
SÃO JOSÉ DA COSTA PEREIRA - SÍNDICO

gg) a cumprir todas as intimações e exigências das autoridades públicas, delas dando ciência à administração, desde que possam interessar ao Subcondomínio, Condomínio ou aos demais condôminos.

CAPÍTULO XXI - DOS ENCARGOS, FORMAS E PROPORÇÃO DAS CONTRIBUIÇÕES PARA AS DESPESAS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS, FORMAÇÃO DO FUNDO DE RESERVA E OUTRAS DESPESAS DO SUBCONDOMÍNIO TORRE

Artigo 134º - Sem prejuízo do dever dos condôminos de arcar com a CRCC, nos moldes estabelecidos no Título I desta Convenção, as despesas comuns do Subcondomínio Torre são divididas entre as unidades autônomas que o compõem de acordo com os seguintes coeficientes, denominados Coeficiente de Rateio do Subcondomínio Torre ("CRS"):

I – Unidade Autônoma – Centro de Convenções - localizado no 2º pavimento: à referida unidade autônoma corresponderá o coeficiente de rateio de 0,018656 no subcondomínio onde se situa.

II – Unidades autônomas tipo finais 1, 2, 3, 4, escritórios comerciais e de serviços nºs 101, 102, 103, 104 , 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303, 304, 401, 402, 403, 404, 501, 502, 503, 504, 601, 602, 603, 604, 701, 702, 703, 704, 801, 802, 803, 804, 901, 902, 903, 904, 1001, 1002, 1003, 1004, 1101, 1102, 1103, 1104, 1201, 1202, 1203, 1204, 1301, 1302, 1303, 1304, 1401, 1402, 1403, 1404, 1501, 1502, 1503, 1504, 1601, 1602, 1603, 1604, 1701, 1702, 1703, 1704, 1801, 1802, 1803, 1804, 1901, 1902, 1903, 1904, 2001, 2002, 2003, 2004, 2101,2102, 2103, 2104, 2201, 2202, 2203, 2204, 2301, 2302, 2303, 2304, 2401, 2402, 2403, 2404, 2501, 2502, 2503, 2504, 2601, 2602, 2603, e 2604 localizadas nos 1º ao 26º pavimentos: a cada uma das referidas unidades autônomas corresponderá o coeficiente de rateio de 0,009436 no subcondomínio onde se situa.

Parágrafo Primeiro - Constituem despesas comuns do Subcondomínio Torre:

a) os prêmios dos seguros obrigatórios previstos no artigo 1.346 do Código Civil, bem como os prêmios de seguro de responsabilidade civil;
b) os tributos, taxas, contribuições e seguros que, direta ou indiretamente,

AUTENTICAÇÃO
1059AP088566
Roberwalter Amaro de Melo
ESCREVENTE AUTORIZADO
TABELIONATO DE VERDA - R$ 7,35

venham a incidir sobre os serviços e instalações comuns do Subcondomínio;

c) Pagamento de contribuições impostas por associações locais, se devidos;

d) Pagamento da taxa de administração do Condomínio;

e) as despesas derivadas do consumo das partes comuns, tais como energia elétrica, telefone do Subcondomínio, gás, água e esgoto;

f) a remuneração da administradora e se for o caso, do Subsíndico;

g) salários dos empregados do Subcondomínio, bem como os respectivos encargos sociais e trabalhistas e despesas incorridas com treinamentos de profissionais;

h) as despesas de conservação, limpeza, pintura, reparos, reposições, substituições e manutenção, modernização e aprimoramento das áreas comuns do Condomínio e suas instalações de uso comum, bem como a aquisição dos materiais e equipamentos necessários à sua implementação;

i) decoração, paisagismo e comunicação visual, interna e externa, pertinentes às áreas comuns e de uso privativo, quando à disposição de todos;

j) despesas com decoração e mobiliário das áreas de uso comuns e das áreas comuns de uso exclusivo do Subcondomínio Torre, quando à disposição de todos;

k) despesas com a cobrança das contribuições, multas e quaisquer outras quantias devidas ao condomínio;

l) outras despesas autorizadas pelo Subsíndico, após ser ouvido o Conselho Consultivo e Fiscal, ou pela Assembléia Geral do Subcondomínio Torre.

m) colocação de letreiros, placas, quadros, avisos ou outros sistemas óticos ou auditivos de indicação para orientação do público;

n) a remuneração ao operador da Garagem do Subcondomínio Torre, pela prestação de serviços de estacionamento de veículos através do uso de manobristas/garagistas para recebimento, estacionamento e entrega dos veículos.

Parágrafo Segundo - As despesas comuns de todo Condomínio são rateadas por todos os condôminos do Condomínio. As despesas comuns específicas de cada Subcondomínio são rateadas pelos condôminos do respectivo Subcondomínio.

Parágrafo Terceiro - O condômino que aumentar as despesas comuns do Subcondomínio Torre, por sua exclusiva conveniência, pagará o excesso que motivar

57

AUTENTICAÇÃO
1059AP0885522 0 (1/3)
Roberto Ammar de Melo
ESCREVENTE AUTORIZADO

a este Subcondomínio.

Artigo 135º - Fica estabelecido que, para rateio das despesas não é utilizado o critério objetivo, consistente na relação de proporção entre a área construída privativa de cada unidade autônoma e a área construída total do Subcondomínio. Portanto, diante das peculiaridades e características do projeto de construção e concepção do Condomínio, adotar-se-á critério subjetivo de valor consistente pela porção de terreno ocupada pela projeção da edificação e o terreno de seu entorno, de utilização exclusiva em relação ao todo destinado ao Condomínio.

Parágrafo Primeiro - Por essa razão e nos termos da nota 4, do Quadro V, da NBR, possíveis alterações de áreas através de aprovação de projetos modificativos não alterarão a fração ideal de cada Subcondomínio, podendo no entanto, alterar apenas a fração ideal das unidades do Subcondomínio modificado através da redistribuição das frações ideais das unidades situadas no Subcondomínio modificado, sem alterar as áreas e frações ideais das unidades integrantes do outro Subcondomínio.

Artigo 136º - Diante da independência administrativa que cada um os Subcondomínios detém, e para que haja um maior controle pelos condôminos dos órgãos administrativos do Condomínio e de cada um dos Subcondomínios, a cobrança do rateio das despesas comuns do Condomínio deverá ser feita dissociadamente da cobrança do rateio das despesas comuns de cada um dos Subcondomínios, salvo se for deliberado em sentido contrário em Assembléia Geral.

Artigo 137º - O exercício financeiro é de 12 (doze) meses, incumbindo ao Subsíndico preparar o orçamento para o exercício, estimando as despesas e receitas do Subcondomínio Torre, a fim de submetê-lo à apreciação e aprovação pela Assembléia Geral Ordinária do Subcondomínio.

Parágrafo Único - O orçamento aprovado pode ser revisto por deliberação em Assembléia Geral Extraordinária do Subcondomínio Torre, a fim de adequar o orçamento às necessidades do Subcondomínio.

Artigo 138º - A receita do Subcondomínio Torre é constituída pelas contribuições dos condôminos, aprovadas pela Assembléia Geral Ordinária do Subcondomínio Torre e

58

AUTENTICAÇÃO
1059AP066537 Walter Arnaldo de Mello
SELO AUTORIZADO

arrecadadas na forma prevista neste Capítulo, por eventuais taxas que venham a ser cobradas pela reserva e/ou utilização de áreas comuns do Subcondomínio, bem como pelo produto de empréstimos que forem autorizados pelo Conselho Consultivo e Fiscal do Subcondomínio Torre, para fazer frente às despesas extraordinárias, para as quais sejam insuficientes os fundos do subcondomínio.

Artigo 139º - A inadimplência ocorrida no Subcondomínio Torre não pode afetar o Subcondomínio Shopping e vice versa. Dessa forma, o síndico e subsíndicos não poderão utilizar a receita proveniente da arrecadação de um Subcondomínio para quitar as despesas comuns específicas do outro Subcondomínio.

Artigo 140º - Sem prejuízo da aplicação das demais penalidades previstas para inadimplemento nesta Convenção, o condômino que não pagar as contribuições ordinárias e/ou extraordinárias do Subcondomínio Torre, nas datas dos seus respectivos vencimentos, incorrerá no pagamento de juros moratórios à taxa de 1% (um por cento) ao mês, contados dia a dia, e multa de 2% (dois por cento), incidente sobre o débito vencido e não pago, devidamente reajustado de acordo com a variação do IGPM/FGV, ou IGP-DI/FGV, ou IPC/FGV, nessa ordem, tomando-se por base a variação do mês do vencimento e acumulando-a até aquela verificada no mês anterior ao que ocorrer o efetivo pagamento. Na hipótese de cobrança através de advogado o condômino inadimplente arcará com o pagamento dos honorários do mesmo no valor equivalente a 20% (vinte por cento) do valor do débito total.

Parágrafo Primeiro - Na hipótese de alienação, por qualquer forma, da unidade autônoma do Subcondomínio Torre, o adquirente responderá pelo pagamento das despesas do Subcondomínio, a ela relativas, ainda que lançadas em nome do alienante, e ficará responsável pelo pagamento dos encargos previstos no *caput* deste artigo, na hipótese de inadimplemento, ainda que o título aquisitivo ou compromisso particular não esteja registrado na Circunscrição Imobiliária competente.

Parágrafo Segundo - Ocorrendo atraso no pagamento das despesas do Subcondomínio Torre, pelo adquirente, deverá o Subcondomínio comunicar tal fato ao alienante da unidade o qual, então, deverá comprovar a alienação da unidade, fornecendo cópia autenticada do contrato celebrado, a fim de que tais despesas venham a ser exigidas do adquirente. Caso o alienante não forneça a cópia acima prevista, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da alienação, ficará responsável

59

AUTENTICAÇÃO
1059AP088536

pelo pagamento de tais despesas e seus encargos moratórios.

Artigo 141º - Além do Fundo de Reserva previsto no Título I, pode ser constituído um Fundo de Reserva do Subcondomínio Torre, integralizado na forma deste instrumento, para atender eventuais obras, serviços de manutenção e conservação e outros, além das áreas, partes e coisas comuns do Subcondomínio Torre, urgentes, imprevistas e inadiáveis, e não constantes do orçamento anual do Subcondomínio. A constituição do Fundo de Reserva dependerá de aprovação na Assembléia Geral do Subcondomínio Torre.

Parágrafo Único - O valor do Fundo de Reserva do Subcondomínio Torre, se constituído, é depositado em conta corrente específica junto a uma instituição financeira idônea, e deverá ser aplicado em fundo, poupança, ou similar, que proporcione a maior remuneração e o menor risco, à ordem e em nome do Subcondomínio, movimentada pelo Subsíndico.

Artigo 142º - Uma vez constituído, o Fundo de Reserva do Subcondomínio Torre só pode ser utilizado para cobrir as despesas deste Subcondomínio, enquanto que o Fundo de Reserva do Condomínio só é utilizado para cobrir as despesas de interesse de todo o Condomínio.

Artigo 143º - Se constituído, mensalmente é depositado na conta do Fundo de Reserva do Subcondomínio Torre, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do total das quotas-partes mensais ordinárias previstas no orçamento anual, independentemente de seu efetivo recebimento ou não, devendo este valor ser incorporado ao orçamento das despesas de custeio do exercício e ser parte integrante deste.

Parágrafo Único – O Fundo de Reserva é cobrado até que dele conste um valor limite correspondente a 3 (três) meses de despesas ordinárias do Condomínio, considerando-se, para tal critério, a média das despesas mensais ordinárias, considerados os últimos 12 (doze) meses cobrados, podendo ser reposto, de modo que o Fundo de reserva seja sempre composto do valor limite acima mencionado.

Artigo 144º - Uma vez constituído, deverão, ainda, ser destinados para o Fundo de Reserva do Subcondomínio Torre:

60

AUTENTICADO
1059AP088639
Roberto Amaro de Mello
ESCREVENTE AUTORIZADO

a) eventuais saldos orçamentários de exercício;
b) rendimentos sobre depósitos;
c) contribuições espontâneas;
d) outras receitas eventuais não previstas no orçamento anual, desde que não provenientes de empréstimos tomados em favor do Subcondomínio

CAPÍTULO XXII - DA ADMINISTRAÇÃO DO SUBCONDOMÍNIO TORRE

Artigo 145º - Ao Subsíndico do Subcondomínio Torre compete, quanto a este Subcondomínio, do qual é responsável:

a) representar o Subcondomínio que lhe elegeu, perante o Condomínio, o síndico e a administração do Condomínio, cabendo-lhe levar até os mesmos as informações, sugestões, exigências e críticas relacionadas com o Condomínio e as necessidades específicas do Subcondomínio que ele representa;
b) superintender a administração geral do Subcondomínio e fazer observar o seu Regimento Interno;
c) nomear, admitir e demitir os empregados Subcondomínio que trabalhem exclusivamente no Subcondomínio que administra, fixando-lhes os vencimentos de acordo com a verba estabelecida no orçamento do ano;
d) receber as quotas mensais ou outras contribuições dos condôminos de seu Subcondomínio, dando-lhes a devida aplicação;
e) ordenar e fiscalizar as obras de caráter urgente e adquirir o que for necessário para a boa conservação do Subcondomínio;
f) manter a escrituração e contabilidade em ordem e em livros próprios do Subcondomínio, ao dispor dos condôminos e das autoridades fiscais;
g) apresentar, por ocasião da reunião anual do Subcondomínio, as contas da administração referentes aos exercícios findos, exibindo os respectivos comprovantes e documentos;
h) cumprir as deliberações das assembléias gerais do Subcondomínio;
i) contratar, se assim o desejar, empresa especializada para administrar o Subcondomínio com o ad referendum da Assembléia Geral e com a empresa ajustar os honorários que são devidos por tais serviços;

61

1059AP088540

Artigo 146º - O Subsíndico é eleito por maioria simples de votos na Assembléia Geral do Subcondomínio (metade mais uma das frações ideais dos condôminos presentes ou regularmente representados) podendo eventualmente o Subsíndico acumular tal cargo e função com o de Síndico.

Artigo 147º - Os membros do Conselho Consultivo e Fiscal do Subcondomínio, se houver, são eleitos por maioria simples na Assembléia Geral do Subcondomínio, na quantidade de 03 (três) conselheiros.

Artigo 148º - O mandato do Subsíndico e do Conselho Consultivo e Fiscal, se for o caso, de cada Subcondomínio, é de 02 (dois) anos, permitida a reeleição.

Artigo 149º - É vedada a escolha, para qualquer das funções referidas neste Capítulo, de condômino que tenha sido acionado judicialmente para pagamento de suas contribuições, nos 02 (dois) últimos exercícios.

Artigo 150º - Se constituído, o Conselho Consultivo e Fiscal tem a função de assessorar o Subsíndico na solução dos problemas que digam respeito ao Subcondomínio Torre cabendo-lhe, ainda, as seguintes atividades:

a) auxiliar as atividades do Subsíndico e das administradoras;
b) assessorar o Subsíndico na solução dos problemas relativos ao Subcondomínio;
c) examinar as contas e a previsão orçamentária, emitindo parecer;
d) levar ao conhecimento da Assembléia Geral do Subcondomínio as irregularidades verificadas na administração do Subcondomínio;
e) convocar a Assembléia Geral do Subcondomínio , se julgar conveniente.

Parágrafo Único - Até 48h (quarenta e oito horas) antes da Assembléia Geral Ordinária, independentemente de qualquer convocação especial, o Conselho Consultivo e Fiscal pode emitir parecer sobre a prestação das contas e a previsão orçamentária, sendo certo que seu silêncio corresponderá a parecer favorável.

Artigo 151º - O Subsíndico pode ter uma remuneração mensal que é fixada anualmente pela Assembléia Geral do Subcondomínio.

62

Colégio Notarial do Brasil
AUTENTICAÇÃO
1059AP0885411

Artigo 152º - No exercício normal de suas atribuições, o Síndico ou a administradora, os Subsíndicos ou a administradora e os membros do Conselho Consultivo e Fiscal não são pessoalmente responsáveis pelas obrigações contraídas em nome e no interesse do Subcondomínio, mas responderão pelos prejuízos a que derem causa, por dolo, culpa, bem como pelos atos que excederem os poderes de administração. Os atos do Subsíndico, do Síndico ou administradora e dos membros do Conselho Consultivo e Fiscal poderão ser revistos através de Assembléia Geral do Subcondomínio, convocada por, pelo menos, 1/4 (um quarto) dos condôminos do Subcondomínio.

CAPÍTULO XXIII - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS DO SUBCONDOMÍNIO TORRE

Artigo 153º - Os condôminos reunir-se-ão em Assembléias Gerais Ordinárias e em Assembléias Gerais Extraordinárias do Subcondomínio, sempre que necessário, para a discussão, deliberação e aprovação de assuntos específicos de interesse exclusivo do Subcondomínio.

Parágrafo Primeiro - Nas Assembléias Gerais do Condomínio somente poderão ser votados e deliberados assuntos de interesse exclusivo do Condomínio, e, nas Assembléias Gerais de cada um dos Subcondomínios, somente poderão ser votados e deliberados assuntos de interesse exclusivo de cada Subcondomínio individualmente e/ou que digam respeito ao relacionamento do respectivo Subcondomínio com terceiros.

Parágrafo Segundo - As Assembléias Gerais do Subcondomínio Torre são convocadas com antecedência mínima de 10 (dez) dias pelo Subsíndico, mediante edital, registro de carta protocolada, registro postal ou qualquer forma que assegure a publicidade do ato, a ciência e o conhecimento de todos os condôminos interessados, ou com prazo de 48h (quarenta e oito horas), quando houver comprovada urgência e/ou motivo de real relevância.

Parágrafo Terceiro - No edital de convocação, na carta convocatória ou outro meio adotado, deverão constar data, local e horário da primeira e da segunda convocações, bem como a pauta e a ordem do dia, com as questões específicas que

AUTENTICAÇÃO
1059AP088642

são debatidas ou objeto de deliberação por parte dos condôminos, ainda que sumariamente relacionadas.

Parágrafo Quarto - Os condôminos comunicarão à administração, por escrito, o endereço para remessa das convocações.

Parágrafo Quinto - Os condôminos providenciarão que as Assembléias Gerais do Subcondomínio sejam preferencialmente realizadas nas dependências do Subcondomínio.

Artigo 154º - Os condôminos poderão ser representados, nas Assembléias Gerais do Subcondomínio Torre, por procurador com poderes especiais, condômino ou não, sendo certo que nas decisões da Assembléia que envolvam despesas ordinárias do condomínio, o locatário pode votar, caso o condômino-locador a ela não compareça.

Parágrafo Primeiro - Se uma unidade autônoma pertencer a mais de uma pessoa, todos os co-proprietários terão voz nas Assembléias Gerais, mas não é permitida a manifestação de votos divergentes para uma mesma unidade autônoma, devendo haver uma composição prévia dos co-proprietários.

Parágrafo Segundo - Antes da abertura dos trabalhos das Assembléias Gerais do Subcondomínio Torre, os condôminos presentes lançarão nos livros de presença próprios o seu nome, a unidade autônoma a que pertencem e a sua assinatura ou rubrica.

Parágrafo Terceiro - A instalação das Assembléias Gerais do Subcondomínio Torre far-se-á em primeira convocação com a presença de metade mais um do total dos votos dos condôminos e é instalada em segunda e última convocação 30 minutos após, com qualquer número de condôminos presentes.

Artigo 155º - As Assembléias Gerais são presididas pelo Subsíndico, ou por um membro do Conselho Consultivo e Fiscal, ou, ainda, por qualquer condômino do Subcondomínio Torre, por indicação dos presentes. Verificado o número de presença, é iniciada a Assembléia, compondo-se a mesa diretora dos trabalhos com a indicação de um secretário que, ao final, elaborará a ata e a assinará, juntamente com o secretário e com os demais membros da mesa, se for o caso.

64

1059AP068543

Artigo 156º - A qualquer tempo, os condôminos poderão solicitar a realização de Assembléias Gerais do Subcondomínio Torre, por proposta de 1/4 (um quarto) dos condôminos do Subcondomínio, às quais se obrigam a comparecer o Subsíndico, e os membros do Conselho e Fiscal do Subcondomínio, se houver.

Artigo 157º - Não poderão tomar parte nas Assembléias Gerais do Subcondomínio Torre, nas suas discussões e deliberações, os condôminos que estiverem em atraso no pagamento de suas quotas partes, ordinárias e/ou extraordinárias, ou das multas que lhe tenham sido impostas por infração e/ou inobservância desta Convenção, ou do Regimento Interno.

Artigo 158º - De toda a Assembléia Geral é lavrada a respectiva ata, que, depois, é lançada em livro próprio e assinada pelo Subsíndico e pelo secretário ou demais membros da mesa diretora, conforme o caso. Cada ata é levada a registro, em até 10 (dez) dias após a data da realização da Assembléia, se não for deliberado de forma diversa, e um seu extrato é enviado para todos os condôminos nos 08 (oito) dias seguintes à data da realização da Assembléia.

Parágrafo Único - As decisões tomadas nas Assembléias Gerais, Ordinária e Extraordinária do Subcondomínio, obrigam a todos os condôminos do Subcondomínio Torre, ainda que delas não tenham participado e/ou votado por vontade própria ou por impedimentos existentes e previstos nesta Convenção.

XXIII.1. - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS ORDINÁRIAS DO SUBCONDOMÍNIO TORRE

Artigo 159º - As Assembléias Gerais do Subcondomínio Torre são obrigatoriamente realizadas 2 (duas) vezes ao ano, sendo a primeira até o último dia de maio de cada ano e a segunda até o último dia de janeiro do exercício seguinte, ambas convocadas e instaladas nos termos desta Convenção.

Parágrafo Primeiro - Além de outras matérias constantes da ordem do dia, As Assembléias Gerais Ordinárias bienais deverão obrigatoriamente:

I – Para aquela realizada até 31 de maio de cada ano, dispor sobre:

65

AUTENTICAÇÃO
1059AP088544

a) a prestação, a discussão e a aprovação das contas de despesas e de custeio e do relatório da gestão e atividades da administração do Subcondomínio, apresentadas pelos seus membros cujos mandatos estão findando;
b) a eleição e/ou reeleição do Subsíndico ou Administradora, nos termos desta Convenção;
c) a eleição e/ou reeleição dos membros do Conselho Consultivo e Fiscal do Subcondomínio, nos termos desta Convenção;
d) a proposição, a discussão, aprovação e fixação de remuneração mensal do Subsíndico, e, se for o caso,da remuneração mensal de pessoa física ou entidade jurídica encarregada de auxiliar na administração ou contratada para administrar o condomínio.
e) apreciação e votação das demais matérias constantes da ordem do dia.

II – Para aquela a ser realizada até a data de 31 de janeiro de cada ano, dispor sobre:

a) aprovar o orçamento para o período administrativo seguinte ou em curso, no caso de ser realizada no mesmo ano;
b) apreciar e votar as demais matérias constantes da ordem do dia.

Parágrafo Segundo - Após nova eleição de membros da administração do Subcondomínio, conforme o caso, aos membros caberão os encargos acima previstos.

XXIII.2. - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS EXTRAORDINÁRIAS DO SUBCONDOMÍNIO TORRE

Artigo 160º - As Assembléias Gerais Extraordinárias do Subcondomínio Torre realizar-se-ão a qualquer tempo, sempre que for necessário deliberar sobre assuntos relevantes e específicos, ligados aos interesses dos condôminos do Subcondomínio.

Parágrafo Único - As Assembléias Gerais Extraordinárias do Subcondomínio Torre, convocadas com 48h (quarenta e oito) horas de antecedência , terão como objetivos:

a) discutir, deliberar e aprovar matérias e assuntos de interesse geral do Subcondomínio, inclusive Regimento Interno;

66

b) decidir, em grau de recurso, assuntos que tenham sido deliberados pelo Subsíndico e demais membros da administração do Subcondomínio e a ela levados a pedido de qualquer membro da administração ou qualquer condômino do subcondomínio interessado;

c) decidir, em grau de recurso, a aplicação de penalidades por infração e/ou inobservância à Convenção ou ao Regimento Interno;

d) discutir, examinar e deliberar sobre pedido de renúncia ou destituição do Subsíndico ou demais membros da administração, separadamente ou não, e eleger os novos membros da administração ou cargos declarados vagos, nos termos desta Convenção; e

e) discutir, examinar e deliberar sobre a constituição de Fundo de Reserva e sobre a constituição de Conselho Consultivo e Fiscal.

XXIII.3. - DO QUÓRUM DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS DO SUBCONDOMÍNIO TORRE

Artigo 161º - Fica estabelecido que, para efeito de quórum e deliberação das Assembléias Gerais do Subcondomínio, os votos são tomados na proporção da fração ideal de cada unidade autônoma em relação ao Subcondomínio, não computados os votos em branco.

Parágrafo Primeiro - Em caso de empate nas Assembléias do Subcondomínio, caberá o voto de qualidade àquele que estiver presidindo a mesa dos trabalhos.

Parágrafo Segundo - As decisões das Assembléias Gerais, tomadas, em cada caso, pelo quórum estabelecido neste Título, obrigam a todos os condôminos titulares de direitos sobre unidades autônomas no Subcondomínio, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cumprindo aos membros da administração executá-las e fazê-las cumprir.

Parágrafo Terceiro - Nas assembléias gerais do Subcondomínio Torre, todo condômino do Subcondomínio tem direito de fazer uso da palavra, concedendo ou não apartes, bem como fazer declaração de voto em separado e solicitar sua menção na ata, respeitados e obedecidos os preceitos desta Convenção.

Parágrafo Quarto - Salvo as exceções previstas expressamente nesta Convenção, as

AUTENTICAÇÃO
1059AP088546

Assembléias Gerais do Subcondomínio Torre, decidirão pelo voto mínimo da maioria simples dos votos dos condôminos (metade mais uma das frações ideais de terreno pertencentes aos condôminos presentes), e que estejam em plena posse de seus direitos, respeitados os dispositivos desta Convenção, não computados os votos em branco.

Artigo 162º - É exigido o voto unânime dos condôminos titulares de direitos de unidades autônomas no Subcondomínio Torre, não computados os votos em branco, nas deliberações para aprovação de:

a) eventual modificação e obras na estrutura, fachada e aspecto arquitetônico do Subcondomínio, desde que respeitada a harmonia do Condomínio, bem como mudança da destinação das edificações e unidades autônomas do Subcondomínio;
b) eventual demolição do Edifício localizado no Subcondomínio Torre integral ou parcial, ou sua alteração por qualquer forma, inclusive áreas, partes e coisas comuns;
c) alteração da perpetuidade da cláusula que prevê a constituição restrição de construção, em relação ao Subcondomínio Shopping objeto do Capítulo II desta Convenção.

Artigo 163º - É exigido o voto mínimo de condôminos titulares de direito sobre unidades autônomas do Subcondomínio que representem a maioria absoluta das frações ideais (metade mais uma da totalidade das frações ideais) do Condomínio ou do Subcondomínio, nas deliberações de aprovação de:

a) eventuais obras e benfeitorias em geral, cujo valor exceder a 20% (vinte por cento) do total do orçamento anual, de parte, áreas e coisas de uso comum do Subcondomínio, através de orçamentos previamente examinados e aprovados pelo Conselho Consultivo e Fiscal; e
b) eventual reedificação ou reconstrução do Subcondomínio em caso de ocorrência de sinistro total ou que destrua mais de 2/3 (dois terços) das edificações, observando-se o que dispõe o artigo 1.357 do Código Civil.

Artigo 164º - Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) das frações ideais do Subcondomínio para:

68

AUTENTICAÇÃO
1059AA00388547

a) alteração desta Convenção e/ou do Regimento Interno; e
b) eventual exigência de renúncia ou destituição do Subsíndico ou demais membros da administração do Subcondomínio.

Artigo 165º - É exigida maioria simples de votos dos condôminos do Subcondomínio presentes às Assembléias Gerais, para deliberação sobre:

a) eleição subsíndico e membros do Conselho Consultivo e Fiscal do Subcondomínio;
b) todos os demais assuntos que por Lei ou pela presente Convenção, não exija quórum qualificado.

Artigo 166º - É exigido o voto de 80% (oitenta por cento) de condôminos titulares de direitos de unidades autônomas, não computados os votos em branco, nas deliberações para aprovação de alteração da remuneração do Subsíndico ou Administradora.

CAPÍTULO XXIV - DAS PENALIDADES E DEMAIS SANÇÕES APLICÁVEIS AOS CONDÔMINOS DO SUBCONDOMÍNIO TORRE

Artigo 167º - O condômino que não pagar as contribuições ordinárias e/ou extraordinárias ao Subcondomínio e demais pagamentos dos valores por ele devidos, nas datas dos seus respectivos vencimentos, incorrerá no pagamento de juros moratórios à taxa de 1% (um por cento) ao mês, contados dia a dia, e multa de 2% (dois por cento), incidente sobre o débito vencido e não pago, devidamente reajustado de acordo com a variação do IGPM/FGV, ou IGP-DI/FGV, ou IPC/FGV, nessa ordem, tomando-se por base a variação do mês do vencimento e acumulando-a até aquela verificada no mês anterior ao que ocorrer o efetivo pagamento. Na hipótese de cobrança através de advogado o condômino inadimplente arcará com o pagamento dos honorários do mesmo, no valor equivalente a 20% (vinte por cento) do valor do débito total.

Artigo 168º - O Subsíndico, a contar do 5º (quinto) dia da inadimplência, pode promover a cobrança do débito do condômino, inclusive judicialmente, para o que não dependerá de prévia autorização da Assembléia Geral.

69

Artigo 169º - No caso de descumprimento de qualquer obrigação de fazer, o condômino é notificado pelo Subsíndico, sob protocolo, a cumprir a sua obrigação, em prazo por ela fixado.

Artigo 170º - Persistindo o descumprimento da obrigação de que trata o artigo 167º acima, ficará o condômino sujeito a a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e multa equivalente a 2% (dois por cento) sobre o débito.

Artigo 171º - Em casos de urgência ou necessidade inadiável, pode o Subsíndico promover a execução de todos os atos indispensáveis à realização devida, ressarcindo-se do condômino faltoso por todos os custos que despender, acrescidos de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e multa equivalente a 2% (dois por cento) sobre o débito, sem prejuízo das perdas e danos que sejam apuradas.

Artigo 172º - Em caso de reincidência, seja qual for a infração, similar ou não à primeira, ficará o condômino sujeito a pagar multa correspondente ao quíntuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, por infração, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Artigo 173º - Nas reincidências posteriores, seja qual for a infração, similar ou não às anteriores, por seu reiterado comportamento anti-social, o condômino ou possuidor que gerar incompatibilidade de convivência com os demais, ficará sujeito ao pagamento de multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, por infração, sem prejuízo das demais reparações de direito.

Artigo 174º - No caso de descumprimento de obrigação de não fazer, o Subsíndico pode desde logo adotar as providências necessárias ao cumprimento da obrigação, utilizando-se do sistema interno de segurança, da força policial ou, se for o caso, das providências judiciais cabíveis.

Artigo 175º - Sem prejuízo do disposto nos artigos precedentes, ficará o infrator sujeito às penalidades previstas nos artigos anteriores enquanto não cessar a transgressão, sem prejuízo das demais reparações de direito.

70

Artigo 176º - A qualquer tempo, após advertência por escrito, caberá ao infrator ou infratores o direito de apresentar defesa, por escrito ao Subsíndico.

Artigo 177º - Das decisões do Subsíndico ou do Conselho Consultivo e Fiscal do Subcondomínio, caso seja constituído, caberá recurso para a Assembléia Geral Extraordinária do Condomínio, a qual deverá ser convocada nos estritos termos deste instrumento, especificamente para a discussão do recurso interposto, sendo vedada a inclusão, na Ordem do Dia, de quaisquer outros assuntos.

Artigo 178º - O direito de defesa, escrita ou oral, após a aplicação da penalidade pecuniária imposta ao infrator ou infratores, somente pode ser exercido após o recolhimento da importância ou valor cominado, o qual é devolvido ao pagador, sem qualquer acréscimo, no caso de ser acolhida a sua defesa.

Parágrafo Único - As defesas e recursos deverão ser interpostos pelos condôminos no prazo de até 05 (cinco) dias, contados da data da advertência, ou da comunicação da decisão que não acolheu a defesa apresentada.

CAPÍTULO XXV - DO REGIMENTO INTERNO DO SUBCONDOMÍNIO TORRE

Artigo 179º - Os condôminos aprovam o Regimento Interno do Subcondomínio Torre, bem como os dispositivos reguladores da vida condominial no Subcondomínio, nos termos desta Convenção e do **ANEXO I** a esta Convenção, que dela faz parte integrante.

Parágrafo Único - Ao Regimento Interno, se obrigam todos os condôminos e ocupantes das unidades autônomas do Subcondomínio Torre, respondendo o condômino por si e pelos demais pela inobservância e/ou irregularidades eventualmente praticadas, na forma desta Convenção.

Artigo 180º - O Regimento Interno aprovado complementa o presente instrumento e não pode conter disposições que o contrariem, sob pena de ineficácia da disposição do Regimento que colidir com a presente Convenção.

71

AUTENTICAÇÃO
1059AP088557

CAPÍTULO XXVI - DOS SEGUROS DO SUBCONDOMÍNIO TORRE

Artigo 181º - As áreas, partes e coisas comuns do Subcondomínio são obrigatoriamente segurados contra incêndio, responsabilidade civil por atos praticados por funcionários do Subcondomínio, quando no exercício das funções de agente de segurança, e todos e qualquer outro sinistro que possa causar sua destruição, no todo ou em parte, abrangendo todos os bens, equipamentos, instalações, utensílios, aparelhos e outros pertences de uso comum, computando-se as despesas no respectivo orçamento.

Artigo 182º - Competirá ao Subsíndico, com aprovação dos demais membros da administração do Subcondomínio, na forma e nos termos desta Convenção, a escolha de companhia idônea para contratação dos seguros previstos nesta Convenção, responsabilizando-se a administração do Subcondomínio, expressa e solidariamente, por eventual omissão ou negligência.

Parágrafo Primeiro - A contratação dos seguros pode ocorrer através de uma só empresa seguradora, ou a distribuição destes em mais de uma empresa, devendo as apólices conter, separadamente, cada área, parte, coisas, bens, instalações, equipamentos segurados.

Parágrafo Segundo - Cada condômino do Subcondomínio pode aumentar a quota do seguro que corresponda à sua unidade autônoma, inclusive bens, aparelhos, equipamentos e coisas de seu uso privativo, contratando o respectivo seguro com empresa de sua livre escolha e arcando diretamente com as despesas do prêmio, cabendo-lhe, nesta hipótese, em caso de sinistro, a totalidade da indenização nos limites individualmente contratados.

Artigo 183º - Na hipótese de sinistro parcial, que destrua menos de 2/3 (dois terços) da edificação, dos bens ou coisas comuns segurados, o subsíndico promoverá o recebimento do seguro e providenciará a construção e/ou reparos e substituição necessários dos bens ou coisas danificados.

Artigo 184º - No caso de sinistro total, que destrua 2/3 (dois terços), ou mais, da edificação, dos bens ou coisas segurados, os condôminos reunir-se-ão, por convocação do subsíndico, em Assembléia Geral Extraordinária e deliberarão sobre as

1059AP088558

medidas a serem tomadas, nos termos e na forma desta Convenção.

Artigo 185º - No caso de demolição obrigatória, por condenação da edificação, por autoridade pública, ou ainda no caso de ameaça de ruína, a demolição e/ou reconstrução da edificação são decididas pelos condôminos que se reunirão por convocação do Subsíndico em Assembléia Geral Extraordinária e deliberarão sobre as medidas a serem tomadas, nos termos e na forma desta Convenção.

Artigo 186º - É de exclusiva responsabilidade dos condôminos ou usuários, o seguro de bens de sua propriedade ou sob sua guarda, como os estoques, móveis, utensílios e instalações.

Artigo 187º - É vetado aos condôminos ou usuários exercer atividades nas unidades autônomas que sejam proibidas pelas cláusulas da apólice de seguro contratado para as áreas comuns do condomínio.

Parágrafo Único - Caso a atividade exercida pelos Condôminos ou usuários dê causa ao aumento do prêmio dos seguros contratados para as áreas comuns do Condomínio, pagará ele a parcela correspondente a esse aumento.

CAPÍTULO XXVII - PUBLICIDADE

Artigo 188º - O Subcondomínio Torre pode utilizar, bem como ceder gratuita ou onerosamente as 04 (quatro) faces do coroamento do Edifício localizado no Subcondomínio Torre para colocação de placas institucionais para identidade dos condôminos ou locatários das unidades do Subcondomínio Torre, desde que não afronte a harmonia do projeto e que sejam respeitadas as posturas municipais em vigor.

Parágrafo Primeiro – O projeto de instalação da(s) placa(s) deverá estar enquadrado na área disponibilizada conforme **ANEXO VI** desta Convenção e deverá ser submetido à prévia e expressa aprovação do Subcondomínio Torre para aprovação do método de instalação e demais condições técnicas.

Parágrafo Segundo – As partes desde logo concordam que a publicidade de que trata o *caput* deste artigo deverá ser prévia e expressamente aprovada pelo

73

1059AP088559

Subcondomínio Shopping no prazo máximo de 10 (dez) dias a contar do recebimento de carta enviada pelo condômino ou locatário interessado, informando-o acerca da aprovação tratada no Parágrafo Primeiro acima.

TÍTULO III – DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS DO SUBCONDOMÍNIO SHOPPING

Artigo 189º - Todas as obrigações, direitos, disposições e normas enunciados neste Título aplicar-se-ão em tudo que couberem aos usuários e ocupantes a qualquer título das unidades autônomas do Subcondomínio Shopping.

CAPÍTULO XXVIII - NOMENCLATURA ADOTADA NESTE TÍTULO DA CÖNVENÇÃO

Artigo 190º - Para entendimento e maior concisão deste Título, e exclusivamente para esse fim, adota-se a seguinte nomenclatura, que tem, nesta Convenção, o sentido particular que ora lhe é atribuído:

a) **SHOPPING:** o Subcondomínio Shopping composto da unidade autônoma Shopping Center e unidade autônoma Garagem, cujas regras especificas de utilização e administração são objeto da presente Convenção do Shopping;

b) **CONDÔMINO:** proprietário(s) ou titular(es) de direitos das unidades autônomas que integram o Subcondomínio Shopping, ou de unidades autônomas em que o Shopping seja subdividido, ainda que criadas ou modificadas posteriormente;

c) **FREQUENTADOR:** público que visita o Subcondomínio Shopping;

d) **CONVENÇÃO DO SHOPPING:** o presente conjunto de normas, consistente no Título III desta Convenção, que trata das disposições especificas do Subcondomínio Shopping, destinado a estabelecer regras para a utilização das unidades autônomas Shopping Center e Garagem e para as relações entre condôminos;

e) **EMPREENDEDORA**: a SCIAPLHA Participações Ltda., tão-logo se torne titular de domínio e/ou detentora de direitos do imóvel.

f) **INCORPORADORA:** a SCIAPLHA Participações Ltda.;

g) **INTERVENIENTE ANUENTE** e **ATUAL TITULAR DE DOMÍNIO**: a São Paulo Wellness S/A e a Scialpha Participações LTDA;

h) **UNIDADE COMERCIAL:** qualquer espaço da unidade autônoma do Shopping Center, correspondente ou não a uma unidade autônoma, delimitado para utilização individual por determinado Usuário, como as lojas, os boxes e os depósitos, dentre

74

1059AP088560

outros;

i) **USUÁRIO:** pessoa, física ou jurídica, que ocupe e explore economicamente a qualquer título, oneroso ou gratuito, ainda que provisoriamente, uma Unidade Comercial;

j) **ADMINISTRADORA:** pessoa jurídica especializada e encarregada da administração da unidade autônoma Shopping Center e da unidade autônoma Garagem, que exercerá, em relação a este, as funções típicas de uma síndica, e mais aquelas previstas nesta Convenção;

k) **ABL:** área bruta locável;

l) **DEMAIS ÁREAS LOCÁVEIS:** áreas a serem utilizadas e exploradas exclusivamente pela EMPREENDEDORA, consistentes em espaços localizados nas áreas privativas da unidade autônoma Shopping Center ou na área da unidade autônoma Garagem, destinadas aos serviços de lazer, quiosques, eventos e promoções de interesse comum, dentre outros.

CAPÍTULO XXIX - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS, OBJETO E PREMISSAS JURÍDICAS BÁSICAS

Artigo 191° - Em face das peculiaridades do projeto de construção e de suas características, como condição essencial da celebração da presente Convenção, cada um dos Subcondomínios é totalmente independente em relação ao outro, com a mais ampla autonomia operacional, administrativa, funcional e jurídica.

Parágrafo Primeiro - Dessa forma, observado o disposto no Capítulo II da presente Convenção, fica estabelecido que a proprietária do SHOPPING pode: (i) aumentar, diminuir e reformar; (ii) destinar suas unidades autônomas, inclusive fachadas e tetos, a qualquer tipo de uso, respeitada, contudo, a harmonia arquitetônica do Condomínio; (iii) alterar e extinguir a tipologia de uso e o "mix" de lojas; (iv) declarar a total ineficácia de qualquer decisão assemblear do outro Subcondomínio com relação ao SHOPPING, e vice-versa.

Artigo 192° - Concluído o desenvolvimento, implementação e construção do SHOPPING, a exploração deste Subcondomínio é efetivada através da locação das áreas destinadas a lojas, restaurantes e demais facilidades oferecidas, inclusive as receitas da unidade autônoma Garagem do SHOPPING, cabendo aos seus proprietários e/ou detentores de direitos, na proporção de suas respectivas

1059AP088561

participações, receber o resultado líquido da operação.

Parágrafo Único - Resultado líquido é todo e qualquer valor obtido com a exploração comercial das áreas de loja, da unidade autônoma Garagem e demais espaços do SHOPPING, incluindo, mas não limitado, a aluguéis, receitas de reserva de espaços para lojas, cessão de uso, comissões, prestação de serviços, exploração comercial das fachadas, paredes e telhados, após abatidos todos os custos que, direta ou indiretamente, incidam sobre a exploração do SHOPPING.

CAPÍTULO XXX - DAS ÁREAS PRIVATIVAS DE UTILIZAÇÃO COMUM DO FREQUENTADOR DO SHOPPING

Artigo 193º - As partes privativas de uso comum do SHOPPING especificadas, e aquelas que, embora omitidas, devam, por sua natureza e fim, ter essa destinação, não são suscetíveis de divisão ou alienação destacada, nem de utilização exclusiva por qualquer CONDÔMINO, ligadas que se acham, indissoluvelmente, ao SHOPPING, podendo ser alteradas, retiradas ou substituídas a exclusivo critério da EMPREENDEDORA, desde que limitada essa alteração a até 20% (vinte por cento) da ABL da unidade autônoma Shopping Center.

Parágrafo Único - As alterações que superarem o limite previsto no *caput* deste artigo necessitarão da anuência da maioria simples dos CONDÔMINOS.

Artigo 194º - Nas partes privativas do SHOPPING estão incluídas as DEMAIS ÁREAS LOCÁVEIS, especificamente as descritas no artigo 278º abaixo.

CAPÍTULO XXXI - DAS ÁREAS DE PROPRIEDADE PRIVATIVA (PARTES DE USO EXCLUSIVO) DO SHOPPING

Artigo 195º - São partes de uso exclusivo as UNIDADES COMERCIAIS da unidade autônoma Shopping Center, com suas instalações internas, ramais de encanamento e fios, até a intercessão com os respectivos troncos, e de domínio individual.

Artigo 196º - As UNIDADES COMERCIAIS poderão ser locadas, ou ter seu uso por outra forma concedido pelos CONDÔMINOS, e encontram-se discriminadas, para efeito de utilização da unidade autônoma Shopping Center, no ANEXO VII desta

76

AUTENTICAÇÃO
1059AP088623

Convenção.

Artigo 197º - Para o cálculo da ABL de cada UNIDADE COMERCIAL deverá ser adotado o critério da NBR 12.721.

Artigo 198º - As UNIDADES COMERCIAIS têm a localização, confrontação, áreas de uso exclusivo e demais características devidamente identificadas no Quadro de Áreas do SHOPPING, que integra a presente CONVENÇÃO.

Artigo 199º - A utilização da garagem do SHOPPING deverá respeitar às determinações a que forem fixadas pela EMPREENDEDORA, em consonância com as normas de utilização da garagem coletiva previstas na Convenção do Condomínio.

CAPÍTULO XXXII - DISPOSIÇÕES ESPECIAIS DO SHOPPING

Artigo 200º - A destinação da unidade autônoma Shopping Center é a de um centro comercial planejado, sob administração única e centralizada, com adequada distribuição das várias atividades comerciais e civis, compreendendo o arranjo físico de empresas de renome e alto porte (lojas âncoras), com conceituadas marcas e empresas comerciais de menores proporções (lojas magnéticas ou satélites), o que constitui o tenant mix, tecnicamente localizadas para proporcionar condições de comercialização eficiente das mercadorias e dos serviços.

Artigo 201º - O destino das diferentes partes da unidade autônoma Shopping Center fica submetido à natureza e aos fins do empreendimento, unitariamente considerado, bem como à coordenação e gerência da EMPREENDEDORA, como titular do tenant mix, cujos direitos estão expressos na presente CONVENÇÃO.

Artigo 202º - Compete à EMPREENDEDORA:

a) planejar a colocação e distribuição das atividades comerciais e civis a serem instaladas da unidade autônoma Shopping Center (tenant mix) e bem assim suas modificações e alterações;
b) elaborar os projetos de reformas e modificações;
c) elaborar os projetos de expansão do SHOPPING e suas modificações;
d) remanejar as diferentes áreas;

e) alterar o destino das áreas, executando as obras pertinentes;

f) estabelecer normas de instalação, decoração e utilização das UNIDADES COMERCIAIS, bem como modificá-las;

g) modificar, extinguir ou criar áreas de uso exclusivo;

h) subdividir o SHOPPING em outras unidades autônomas, modificar, extinguir ou criar unidades autônomas existentes no SHOPPING;

i) explorar comercialmente as empenas, fachadas, telhados, o espaço aéreo superior da edificação e todas as partes privativas de uso comum do SHOPPING, pelo tempo e modo que desejar, a título oneroso ou gratuito, sempre respeitando as disposições do Condomínio com relação às atividades que tenham repercussão no aspecto geral do Condomínio;

j) fiscalizar e orientar o funcionamento do estacionamento;

k) fixar e arrecadar taxas de estacionamento para exploração da unidade autônoma Garagem;

l) criar, modificar e extinguir vitrines, boxes, stands, balcões, extensões, barracas, tablados, palcos, carrocinhas, quiosques e locais para exposições em qualquer das partes do SHOPPING, explorando-as comercialmente pelo tempo e modo que lhe aprouver.

Parágrafo Único - Nas hipóteses previstas nas alíneas "i", "l" e "k" do *caput* deste artigo, a eventual renda obtida com a exploração comercial das áreas, revertem integralmente aos proprietários e/ou detentores de direitos da respectiva unidade autônoma.

Artigo 203º - No exercício de suas funções e competências, a EMPREENDEDORA observará e exigirá dos USUÁRIOS a observância das normas legais, técnicas e das boas práticas comerciais pertinentes, bem como das exigências das posturas municipais.

Artigo 204º - O custeio das modificações das áreas de uso exclusivo, que importem alteração de seu destino e diminuição de áreas privativas de uso comum, é suportado pelos USUÁRIOS a quem a modificação aproveite diretamente, excluídos os demais USUÁRIOS, ainda que da modificação lhes resulte, indiretamente, algum benefício.

Artigo 205º - Para levar a efeito as atribuições previstas no artigo 202º, sempre que necessário, a EMPREENDEDORA agirá em nome e representação dos

78

AUTENTICAÇÃO 1059AP088564
Reconheço a(s) firma(s) de Mello
ESCREVENTE AUTORIZADO

CONDÔMINOS, com o que desde já manifestam a sua concordância.

Artigo 206º - As funções da EMPREENDEDORA poderão ser por ela delegadas à ADMINISTRADORA, provisória ou definitivamente, parcial ou totalmente.

Artigo 207º - A EMPREENDEDORA pode, a qualquer tempo, alienar frações ideais de sua propriedade, constituindo co-propriedade que, como um condomínio regulado pelo Código Civil, pro indiviso, é considerado como um todo em relação ao SHOPPING.

CAPÍTULO XXXIII - ADMINISTRAÇÃO DO SHOPPING

XXXIII.1. - ADMINISTRADORA

Artigo 208º - A administração do SHOPPING é exercida por uma ADMINISTRADORA, pessoa jurídica, especializada na Administração de Centros Comerciais, estranha ou não ao condomínio, eleita e contratada pelos CONDÔMINOS do SHOPPING.

Parágrafo Primeiro - A ADMINISTRADORA exercerá, em relação ao SHOPPING, as funções correspondentes às de síndico, e mais aquelas estabelecidas nesta CONVENÇÃO.

Parágrafo Segundo - A ADMINISTRADORA tem mandato de 2 (dois) anos, permitida a reeleição para períodos sucessivos, na forma desta CONVENÇÃO e das disposições legais aplicáveis, devendo a contratação ser formalizada através de contrato específico de prestação de serviços.

Parágrafo Terceiro - Por decisão dos condôminos, a IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S/A ou sua coligada ou controlada, exercerá as funções de ADMINISTRADORA do SHOPPING.

Artigo 209º - A ADMINISTRADORA exercerá todos os atos, judiciais e extrajudiciais, de representação do SHOPPING, bem como os de gestão e administração, os que lhe são atribuídos na presente CONVENÇÃO, nas Leis nºs 4.591/64 e 10.406/2002 e os que lhe forem delegados pela EMPREENDEDORA.

79

1º TABELIÃO DE NOTAS
AUTENTICAÇÃO
S. Paulo.
20 JUN 2012
Amaro de Mello
1059AP068565
TAB. CONTRIS. MY VERSA - R$ 2,35

Artigo 210º - A ADMINISTRADORA pode delegar suas atribuições, no todo ou em parte, sob sua inteira responsabilidade.

Artigo 211º - Em garantia da unidade de orientação, de comando e da homogeneidade da estratégia mercadológica adotada, a administração das locações das UNIDADES COMERCIAIS deverá ser sempre e exclusivamente desempenhada pela ADMINISTRADORA do SHOPPING a valores de mercado cobrados por serviços congêneres.

Artigo 212º - A ADMINISTRADORA, pelo exercício de suas funções específicas de administração do SHOPPING, receberá uma remuneração mensal (honorários) em montante equivalente a 5% (cinco por cento) sobre as despesas condominiais correntes, excetuando-se quaisquer despesas com investimentos e/ou amortizações.

Parágrafo Único - A atividade de administração do SHOPPING não se confunde com a de administração das locações, para a qual a ADMINISTRADORA também foi contratada, regendo-se essa relação de acordo com o estipulado no contrato próprio.

Artigo 213º - Compete à ADMINISTRADORA o desempenho das funções específicas de administração do SHOPPING, especialmente:

a) fiscalizar o fiel cumprimento do plano de distribuição das atividades; realizar o seu aprimoramento; mantê-lo atualizado em função das tendências do mercado, introduzindo novos ramos de comércio ou serviços, suprimindo ou modernizando os já existentes ou previstos;

b) elaborar planos e campanhas publicitárias, bem como gerir o Fundo de Promoções;

c) diligenciar, por todos os meios, a promoção do SHOPPING, criando novos atrativos para o maior fluxo de público; definir, modificar, suprimir e redefinir as atividades de lazer;

d) praticar todos os atos para estabelecer e manter elevado o padrão de comércio na unidade autônoma Shopping Center;

e) colaborar e orientar tecnicamente os USUÁRIOS, para o aprimoramento das suas instalações e métodos de comércio;

f) buscar informações e subsídios para o aprimoramento do SHOPPING;

80

AUTENTICAÇÃO
1059AP088566
Roberto Xavier Amaral de Mello

g) adotar as providências judiciais e extrajudiciais, ativa e passivamente, em tudo o que for pertinente ao interesse comum dos USUÁRIOS e do SHOPPING;

h) cumprir e fazer cumprir as disposições da presente CONVENÇÃO, do REGIMENTO INTERNO, das instruções que expedir, das deliberações da ASSEMBLÉIA GERAL e das leis;

i) contratar serviços, com ou sem vínculo empregatício, fixando-lhes a remuneração;

j) ordenar reparos urgentes e a aquisição de bens necessários à segurança e conservação do SHOPPING;

k) executar fielmente o orçamento aprovado pela ASSEMBLÉIA GERAL;

l) convocar as assembléias gerais nas épocas próprias, quando ordinárias, e as extraordinárias, quando julgar conveniente;

m) prestar, a qualquer tempo, ao CONDÔMINO, as informações sobre seus atos, disponibilizando, inclusive, os livros contábeis para exames eventuais;

n) elaborar projeto de propostas orçamentárias para cada exercício e submetê-lo à aprovação da ASSEMBLÉIA GERAL;

o) manter os registros contábeis, sob técnica adequada;

p) promover a cobrança, inclusive judicialmente, das contribuições devidas ao SHOPPING, bem como das multas por infrações à presente CONVENÇÃO e ao REGIMENTO INTERNO;

q) promover a cobrança de quaisquer quantias devidas ao SHOPPING, inclusive para ressarcimento de danos que sofrer;

r) dirimir controvérsias entre CONDÔMINOS e USUÁRIOS e prevenir litígios;

s) encaminhar aos USUÁRIOS as reclamações formuladas contra ato de seus empregados ou prepostos;

t) entregar ao seu sucessor todos os livros, documentos e demais pertences do SHOPPING sob sua guarda e posse;

u) expedir instruções para cumprimento da presente CONVENÇÃO, do REGIMENTO INTERNO e dos regulamentos;

v) elaborar projeto de modificação da presente CONVENÇÃO e do REGIMENTO INTERNO, a ser submetido à ASSEMBLÉIA GERAL;

w) estabelecer os horários do SHOPPING e os de acesso a ele fora do horário normal de funcionamento.

Artigo 214º - A ADMINISTRADORA não responde pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome do SHOPPING no exercício regular de suas funções, sendo,

81

AUTENTICAÇÃO
1059AP18866 20 JUN 2017
Reconhecido(a) Acesso de Mello
ESCREVENTE AUTORIZADO

contudo, responsável pelo excesso de representação e pelos prejuízos a que der causa, por dolo ou culpa.

Artigo 215º - A ADMINISTRADORA pode, quando julgar necessário, vistoriar as UNIDADES COMERCIAIS para verificar o cumprimento das leis e regulamentos administrativos, da presente CONVENÇÃO, do REGIMENTO INTERNO e das instruções que expedir.

Artigo 216º - A ADMINISTRADORA pode, a qualquer tempo, ingressar nas UNIDADES COMERCIAIS para realizar reparos ou determinar modificações nas instalações, que sejam do interesse do SHOPPING ou de interesse das demais unidades, ou ainda para fins de exigir o cumprimento das posturas municipais aplicáveis, sem que se possa considerar turbação na posse do respectivo CONDÔMINO ou USUÁRIO.

Artigo 217º - Todas as dependências e instalações destinadas ao uso comum do CONDÔMINO, do USUÁRIO, de seus prepostos, empregados, clientes ou qualquer pessoa que se encontre nas dependências do SHOPPING, ainda que transitoriamente, ficarão, plenamente, sob a fiscalização, controle e disciplina da ADMINISTRADORA, respeitadas as disposições dos artigos 213º e 216º supra.

Parágrafo Único - Para o exercício das funções expressas no *caput* deste artigo, a ADMINISTRADORA, com a anuência da EMPREENDEDORA, pode praticar todos os atos necessários, inclusive suprimindo, modificando e extinguindo atividades e áreas, removendo instalações e quaisquer objetos, respeitados os limites estabelecidos nesta CONVENÇÃO.

Artigo 218º - O ingresso no SHOPPING, fora do horário comercial, de qualquer pessoa, inclusive CONDÔMINO e USUÁRIO, obedecerá a regulamentação a ser expedida pela ADMINISTRADORA.

Artigo 219º - A ADMINISTRADORA pode mandar instalar no SHOPPING antenas gerais de rádio e televisão, às expensas do CONDOMÍNIO.

XXXIII.2. - CONSELHO CONSULTIVO

82

1059AP088568
Robenwaller Amaro de Mello
ESCREVENTE AUTORIZADO

Artigo 220º - A critério da EMPREENDEDORA pode ser criado um CONSELHO CONSULTIVO, que é composto de 3 (três) membros, a serem eleitos em ASSEMBLÉIA GERAL, com mandato de 2 (dois) anos, permitida a reeleição para os períodos subseqüentes.

Parágrafo Único - Não pode ser eleito membro do CONSELHO CONSULTIVO, o USUÁRIO ou o CONDÔMINO inadimplente, ou que tenha sido multado ou acionado judicialmente para cobrança de despesas de sua responsabilidade perante o SHOPPING nos dois exercícios sociais anteriores ao da eleição.

Artigo 221º - Ao CONSELHO CONSULTIVO compete:

a) assessorar a ADMINISTRADORA na solução de problemas que digam respeito ao SHOPPING;
b) dar parecer prévio sobre as contas prestadas pela ADMINISTRADORA;
c) emitir parecer em matéria de despesas extraordinárias conferindo-as, aprovando-as ou rejeitando-as;
d) em casos de urgência, autorizar a prática de atos pela ADMINISTRADORA, para os quais dependa de autorização da ASSEMBLÉIA GERAL e ad referendum desta;
e) exercer outras atribuições determinadas pela ASSEMBLÉIA GERAL, que não contrariem a presente CONVENÇÃO e o REGIMENTO INTERNO.

Artigo 222º - No caso de vacância do cargo de conselheiro, o substituto é nomeado pelos remanescentes e servirá até a próxima ASSEMBLÉIA GERAL.

Parágrafo Único - Se ocorrer vacância da maioria ou da totalidade dos cargos, a ASSEMBLÉIA GERAL é convocada para proceder a nova eleição.

Artigo 223º - Se divergir de uma deliberação do CONSELHO CONSULTIVO, a ADMINISTRADORA pode recorrer à ASSEMBLÉIA GERAL.

XXXIII.3. - ASSEMBLÉIA GERAL

Artigo 224º - Os CONDÔMINOS do SHOPPING deliberarão, em assembléias gerais ordinárias e extraordinárias, os assuntos específicos e pertinentes ao SHOPPING, nas

83

AUTENTICAÇÃO
1059AP0088501 JUL 2012
Reconhecido por Amaro de Mello
RECONHECIMENTO AUTORIZADO
TAB. CONFRS. - P/VERSA - R$ 2,35

dependências do próprio SHOPPING, salvo motivo especial.

Parágrafo Primeiro - As deliberações da ASSEMBLÉIA GERAL, observadas as formas e as regras de quórum especial, fixados nesta CONVENÇÃO, obrigam a todos os USUÁRIOS e CONDÔMINOS, indistintamente.

Parágrafo Segundo - Os votos são tomados na proporção da fração ideal de cada CONDÔMINO do SHOPPING. Caso a unidade autônoma pertença a mais de um proprietário, o voto deverá ser em bloco.

Artigo 225º - A ASSEMBLÉIA GERAL se reunirá em sessão ordinária duas vezes ao ano.

I - A primeira Assembléia Geral Ordinária deverá ocorrer até o final do mês de maio, e a ela competirá, principalmente, deliberar sobre:

a) discutir e votar o relatório e as contas da ADMINISTRADORA, com referência ao ano findo;
b) eleger a ADMINISTRADORA e a determinação de sua remuneração;
c) eleger os membros do CONSELHO CONSULTIVO, quando criado;
d) apreciar e votar as demais matérias constantes da ordem do dia;

II - A segunda Assembléia Geral Ordinária deverá ocorrer até o final do mês de janeiro, e a ela competirá, principalmente:

a) aprovar o orçamento para o período administrativo seguinte, fixando o valor do fundo de reserva, se convier;
b) apreciar e votar as demais matérias constantes da ordem do dia;

Artigo 226º - As reuniões são dirigidas por mesa composta por um presidente, escolhido entre os CONDÔMINOS por aclamação, e secretariada por pessoa de livre escolha do presidente eleito.

Parágrafo Único - Caberá ao presidente da ASSEMBLÉIA GERAL:

a) examinar o livro de registro de presença e verificar os requisitos necessários à

84

1059AP088579 26 JUN 2012
15º
Reinervalter Amaro de Mello
ESCREVENTE AUTORIZADO

instalação da reunião;

b) examinar as procurações apresentadas, admitindo, ou não, o respectivo mandatário, com recurso dos interessados à própria ASSEMBLÉIA GERAL; enquanto não deliberado a respeito, o voto dos mesmos é tomado em apartado;

c) dirigir os trabalhos, determinando os atos a serem praticados pelo secretário, colocando os assuntos em debate e votação aceitando, ou não, as propostas apresentadas, podendo, até mesmo, inverter a ordem do dia;

d) suspender a reunião, em face do adiantamento da hora, ou se houver necessidade de coligir elementos ou complementar informações, ou se os trabalhos estiverem tumultuados, transferindo-a para outro dia ou local mais apropriado;

e) encerrar o livro de registro de presença e assinar o livro de atas da ASSEMBLÉIA GERAL.

Artigo 227º - A ata da ASSEMBLÉIA GERAL é lavrada, no ato de sua realização, por pessoa de indicação do presidente da ASSEMBLÉIA GERAL, devendo ser assinada pelo presidente e demais presentes com direito a voto, e levada a registro pela ADMINISTRADORA no registro de títulos e documentos, se não deliberado de forma diversa.

Parágrafo Primeiro - Quando a ata refletir alteração ou acréscimo de dispositivo constante nesta CONVENÇÃO, a ADMINISTRADORA deverá prover por sua averbação no registro de imóveis competente.

Parágrafo Segundo - Cópia da ata é remetida a cada CONDÔMINO, dentro de 8 (oito) dias da data da ASSEMBLÉIA GERAL, independentemente do registro.

Artigo 228º - O prosseguimento da ASSEMBLÉIA GERAL em outra data independerá de nova convocação, cabendo, exclusivamente, ao presidente da reunião suspensa, definir data, horário e local para prosseguimento, o que deverá ser comunicado aos presentes, quando da suspensão. Na reunião em continuação pode participar CONDÔMINO não presente à anterior.

Artigo 229º - A ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA é convocada pela ADMINISTRADORA, com antecedência mínima de dez (10) dias, mediante carta por registro postal ou sob protocolo, comunicando o dia, o local, o horário da primeira e da segunda convocação e a Ordem do Dia.

85

CARTÓRIO 30 (1º TABELIÃO DE NOTAS)
AUTENTICAÇÃO
1059AP068571

Parágrafo Primeiro - A ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA se reunirá em primeira convocação, com a presença mínima de metade mais um do total das frações ideais do SHOPPING e, em segunda convocação, trinta (30) minutos após, com qualquer número.

Parágrafo Segundo - A convocação é acompanhada do relatório da ADMINISTRADORA, da proposta orçamentária e de esclarecimentos das demais matérias da ordem do dia.

Artigo 230º - A ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA se reunirá a qualquer tempo, convocada pela ADMINISTRADORA, pelo CONSELHO CONSULTIVO ou por CONDÔMINOS que representem ¼ (um quarto) das frações ideais, no mínimo, do SHOPPING.

Parágrafo Primeiro - A ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA é convocada com 48h (quarenta e oito) horas de antecedência.

Parágrafo Segundo - A ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA convocada pelo CONSELHO CONSULTIVO não se reunirá sem a presença de pelo menos 1 (um) de seus membros.

Parágrafo Terceiro - A ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA convocada por CONDÔMINOS que representem ¼ (um quarto) das frações ideais, não se reunirá com quórum inferior ao da convocação.

Parágrafo Quarto - A ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA se reunirá, por convocação da ADMINISTRADORA, para apreciar recurso interposto por qualquer CONDÔMINO ou pelo CONSELHO CONSULTIVO contra atos da própria ADMINISTRADORA.

Artigo 231º - Para autenticidade das decisões das ASSEMBLÉIAS GERAIS existirão dois livros, com termos de abertura, e termos de encerramento, na ocasião oportuna.

Parágrafo Único – Os livros supra aludidos são destinados a receber a assinatura dos presentes e à lavratura das atas, respectivamente.

86

Artigo 232º - É exigida maioria de 2/3 (dois terços) das frações ideais de propriedade do SHOPPING para que a ASSEMBLÉIA GERAL delibere sobre:

a) a não reedificação em caso de incêndio ou de sinistro que importe destruição de no mínimo 50% do SHOPPING ou da totalidade de qualquer dos seus pavimentos;
b) a realização de obras em partes privativas de uso comum, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização;
c) destituição da ADMINISTRADORA;
d) alterações da presente CONVENÇÃO, ressalvados os direitos da EMPREENDEDORA, emergentes desta CONVENÇÃO.

Artigo 233º - É exigido o voto de 80% (oitenta por cento) de condôminos titulares de direitos de unidades autônomas, não computados os votos em branco, nas deliberações para aprovação de alteração da remuneração da ADMINISTRADORA.

Artigo 234º - Em caso de empate na apuração dos votos, além de seu voto normal, caberá o de qualidade (desempate) ao presidente da ASSEMBLÉIA GERAL.

Artigo 235º - Tendo em vista que existirão na unidade autônomas Shopping áreas privativas de uso comum dos seus freqüentadores, ficam desde logo aprovadas eventuais modificações nessas áreas, inclusive destinando-as ou modificando suas destinações inicial ou posteriormente idealizadas, sempre no intuito de promover e fomentar o "tenant mix" e a rotatividade de freqüentadores na unidade autônoma shopping.

Artigo 236º - Para os demais assuntos que por Lei ou pela presente Convenção não exijam quórum qualificado, é exigido o quórum da maioria simples de votos dos condôminos presentes.

Artigo 237º - Os quoruns de deliberação nas assembléias, previstos nesta CONVENÇÃO, inclusive para aquelas deliberações que exigirem a unanimidade, são sempre considerados em relação aos CONDÔMINOS que não estiverem em atraso no pagamento dos encargos condominiais.

Artigo 238º - As despesas com a ASSEMBLÉIA GERAL que se reunir para apreciar

87

AUTENTICAÇÃO
1059AP0083574

recurso do CONDÔMINO são suportadas pelo recorrente, no caso de seu improvimento.

Artigo 239º - O CONDÔMINO pode ser representado na ASSEMBLÉIA GERAL por procurador, com poderes gerais bastantes para, legalmente, praticar os atos necessários e contrair obrigações, devendo o instrumento de procuração ser depositado em mãos do presidente da ASSEMBLÉIA GERAL, antes de iniciadas as deliberações.

CAPÍTULO XXXIV - DESPESAS DE CUSTEIO E DO RATEIO DO SHOPPING

Artigo 240º - As despesas das partes privativas de uso comum do SHOPPING são de responsabilidade dos CONDÔMINOS, obedecendo, quanto ao rateio, os critérios expressos na presente CONVENÇÃO.

Parágrafo Primeiro - Enumeram-se como despesas ordinárias:

a) as que disserem com o funcionamento, administração, segurança, conservação, limpeza, manutenção, reparos, reposições, substituições, fiscalização, aprimoramento e modernização do SHOPPING;

b) todos os tributos, taxas, contribuições e seguros que, direta ou indiretamente, venham a incidir sobre o SHOPPING, os serviços e as instalações comuns;

c) a parte que couber ao SHOPPING no rateio das despesas do Condomínio;

d) pagamento da taxa de administração do condomínio;

e) pagamento das contribuições impostas por associações locais, se devidas;

f) manutenção, reforma, reparos, limpeza, substituição e ampliação de equipamentos e de máquinas do SHOPPING, bem como a aquisição e instalação de novos, quando necessário;

g) pinturas periódicas das áreas de circulação e das demais áreas privativas de uso comum;

h) a climatização ambiente, manutenção, reforma, reparos, limpeza e substituição de suas máquinas, dutos e instalações referentes às partes privativas de uso comum;

i) substituição de pisos e revestimentos das partes privativa de uso comum;

j) aquisição de material, ferramentas, máquinas e equipamentos destinados à conservação, substituição, modificação, expansão, aprimoramento ou reforma da iluminação, de aparelhos e instalações privativas de uso comum;

88

AUTENTICAÇÃO
1059AF088575
Roberto Junior de Mello
TABELIONATO AUTORIZADO
DAS CONTRIB. DIVERSAS - RS

k) colocação de letreiros, placas, quadros, avisos ou outros sistemas óticos ou auditivos de indicação para orientação do público;

l) despesas com a contratação e treinamento de funcionários especializados e empregados comuns, para o desempenho das respectivas tarefas;

m) consumo de energia elétrica das áreas privativas de uso comum e das áreas de uso exclusivo, quando à disposição de todos;

n) decoração, paisagismo e comunicação visual, interna e externa, pertinentes às áreas privativas de uso comum e de uso exclusivo, quando à disposição de todos;

o) despesas com decoração e mobiliário das áreas privativas de uso comum e das áreas de uso exclusivo do Subcondomínio Shopping, quando à disposição de todos;

p) despesas com a cobrança das contribuições, multas e quaisquer outras quantias devidas ao condomínio;

q) despesas com fiscalização e arrecadação das taxas de estacionamento, se for o caso;

r) a remuneração dos serviços da ADMINISTRADORA;

s) todas as demais despesas de conveniência ou interesse do SHOPPING e as necessárias ao exercício das funções de administração e fiscalização da ADMINISTRADORA.

Parágrafo Segundo - A remuneração dos serviços da ADMINISTRADORA é considerada despesa de custeio e o percentual correspondente à sua remuneração incidirá sobre o total das demais despesas.

Artigo 241º - Não se incluem nas despesas comuns do SHOPPING as que disserem respeito à promoção e publicidade, a serem suportadas pelo Fundo de Promoções, cuja constituição, funcionamento e demais regras estarão expostas nos contratos de locação das unidades comerciais.

Artigo 242º - As despesas com serviços eventuais, ou com a utilização de equipamentos comuns (telefones, veículos etc.), feitos em benefício de apenas alguns CONDÔMINOS ou USUÁRIOS, são por eles suportadas, acrescentando-se os encargos sociais e previdenciários, quando os serviços forem executados por empregados do SHOPPING, da ADMINISTRADORA, ou da EMPREENDEDORA.

Parágrafo Único - Havendo dificuldade na quantificação dos valores a serem

CARTÓRIO DO 1º TABELIÃO DE NOTAS
AUTENTICAÇÃO: Autentico a Presente cópia
20 JUN 2012
1059AP0886
Roberto Walter Amaro de Mello
ESCREVENTE AUTORIZADO

pagos, caberá à ADMINISTRADORA a sua determinação, através de métodos idôneos de apuração de custos.

Artigo 243º - A ADMINISTRADORA colocará à disposição do CONDÔMINO, mensalmente, os balancetes relativos à administração do SHOPPING, dos quais constarão a relação das despesas e da arrecadação, bem como dos CONDÔMINOS e USUÁRIOS em mora.

Artigo 244º - O rateio das despesas é efetuado, observando-se o seguinte critério:

a) é atribuído a cada UNIDADE COMERCIAL um coeficiente de rateio das despesas (CRDS), em função da natureza do seu uso comercial e de sua localização no SHOPPING, ponderando-se a sua área e dimensões de frente;

b) são somados todos os CRDS's correspondentes às UNIDADES COMERCIAIS;

c) cada CONDÔMINO ou USUÁRIO concorrerá para pagamento das despesas, em determinado mês, com a expressão percentual correspondente à divisão do CRDS correspondente à sua UNIDADE COMERCIAL pelo somatório de todos os CRDS's.

Parágrafo Primeiro - Havendo alteração no somatório de todos os CRDS's, por efeito do acréscimo ou diminuição de áreas privativas ou áreas de uso exclusivo (UNIDADES COMERCIAIS), haverá variação do percentual de cada unidade comercial e a ADMINISTRADORA comunicará ao CONDÔMINO com a antecedência mínima de 8 (oito) dias.

Parágrafo Segundo - Somente concorrerão para a formação do somatório de todos os CRDS's as UNIDADES COMERCIAIS cuja construção estiver concluída e em condições de utilização.

Parágrafo Terceiro - As DEMAIS ÁREAS LOCÁVEIS, quando locadas pela EMPREENDEDORA, por prazo superior a 1 (um) mês, concorrerão para determinação do somatório de todos os CRDS's, e pagarão a parte que lhes couber em rateio, de conformidade com o CRDS que lhes for atribuído no respectivo contrato de locação.

Artigo 245º - Os pagamentos das quotas de condomínio são efetuados, por antecipação, até o dia 1º do mês a que se referir, ou em outra data determinada pela ADMINISTRADORA, de acordo com a estimativa que a ADMINISTRADORA realizar, com base no orçamento e no critério no artigo 244º acima.

90

1059AP088577

Artigo 246º - A ADMINISTRADORA pode atualizar na menor periodicidade prevista na legislação o valor das quotas do condomínio pelo mesmo índice adotado para reajuste das locações do SHOPPING.

Artigo 247º - Se o índice acima for considerado inaplicável a esses casos, ou tiver alterada sua metodologia de cálculo, haverá sua imediata substituição por outro índice indicado pela ADMINISTRADORA, "ad referendum" da ASSEMBLÉIA GERAL.

Artigo 248º - Juntamente com a quota de condomínio, cada CONDÔMINO pagará quantia equivalente a 5% (cinco por cento) da mesma quota, até perfazer o dobro do valor mensal da contribuição, para constituição do FUNDO DE RESERVA, quando deliberada sua existência pela ASSEMBLÉIA GERAL.

Parágrafo Único - Os valores a que se refere o *caput* são investidos pela ADMINISTRADORA em instituição financeira idônea, sob taxas de rendimento normais do mercado, constituindo, os valores e seus rendimentos, o FUNDO DE RESERVA do SHOPPING, para atendimento de despesas extraordinárias, entendidas estas como aquelas não previstas no orçamento.

Artigo 249º - A ADMINISTRADORA pode utilizar o FUNDO DE RESERVA para a execução de obras ou serviços considerados inadiáveis, "ad referendum" da ASSEMBLÉIA GERAL.

Artigo 250º - A ASSEMBLÉIA GERAL deliberará sobre a utilização do FUNDO DE RESERVA, por maioria simples dos votos dos presentes.

Artigo 251º - A partir do 2º (segundo) dia subseqüente ao do vencimento, pode a ADMINISTRADORA promover a cobrança das contribuições não pagas, com todos os seus acréscimos, inclusive judicialmente, independentemente de autorização especial da ASSEMBLÉIA GERAL.

Artigo 252º - O saldo remanescente de cada exercício é incorporado ao exercício seguinte. O eventual déficit é rateado entre os CONDÔMINOS ou USUÁRIOS e é pago no prazo de quinze (15) dias, contados da data da ASSEMBLÉIA GERAL respectiva, observados os percentuais vigorantes na data da mesma assembléia.

91

Artigo 253º - O pagamento referente ao rateio das despesas extraordinárias é feito pelos CONDÔMINOS até cinco (5) dias antes do vencimento das obrigações a que se referirem.

Artigo 254º - O CONDÔMINO ou USUÁRIO que, por ato próprio, de preposto, empregado ou de quem, a qualquer título, ocupar a respectiva unidade comercial, der causa a aumento de despesa ou a danos, responderá pelo custeio respectivo, sem prejuízo das penalidades que o caso ensejar.

Artigo 255º - A ADMINISTRADORA pode promover a cobrança das quantias devidas ao condomínio, diretamente ao USUÁRIO de unidade comercial, que fica, como tal, obrigado, sem prejuízo da obrigação do CONDÔMINO.

CAPÍTULO XXXV - DESTINAÇÃO ESPECÍFICA DAS UNIDADES AUTÔNOMAS E DAS UNIDADES COMERCIAIS DO SHOPPING

Artigo 256º - A destinação específica da utilização de cada unidade autônoma ou comercial obedecerá ao plano geral de utilização (tenant mix), elaborado pela EMPREENDEDORA, que ficará sujeito às modificações por ela introduzidas, bem como à fiscalização da ADMINISTRADORA.

Artigo 257º - O CONDÔMINO ou USUÁRIO observará, no exercício de suas atividades, as melhores técnicas de comercialização, criatividade e administração, compatíveis com a natureza e as finalidades do SHOPPING.

Artigo 258º - Ao CONDÔMINO ou USUÁRIO não é permitida a utilização, ainda que gratuita, da sua unidade comercial, para finalidade diversa do plano geral de utilização, nem para objetivos diversos dos previstos nos contratos e títulos que legitimem sua posse, ainda que beneficente, religiosa, política, cultural ou esportiva, salvo mediante autorização prévia e expressa da ADMINISTRADORA.

Artigo 259º - As unidades comerciais são utilizadas, nos termos dos itens anteriores, de forma contínua e ininterrupta, observada a autorização constante dos respectivos alvarás de localização, independentemente da maior amplitude que se contiver nos contratos, estatutos sociais ou declarações das firmas individuais do CONDÔMINO ou

92

CARTÓRIO DO 19º TABELIÃO DE NOTAS
AUTENTICAÇÃO
Robert Xavier Amaro de Mello
ESCREVENTE AUTORIZADO

USUÁRIO.

Artigo 260º - Não são permitidas e, como tal, são rigorosamente PROIBIDAS nas unidades comerciais as seguintes atividades:

a) comércio de artigos usados, de segunda mão, mercadorias com defeito, recuperadas de sinistro, salvados de incêndio, materiais e bens obsoletos de estoques provenientes de falências;

b) leilões, sorteios, vendas sob ofertas ou procedimentos análogos;

c) negócios que, por seus métodos e desempenho, possam prejudicar, comprometer ou afetar o padrão de comércio da natureza do SHOPPING;

d) negócios de qualquer natureza, seja de venda e compra, de exposição de mercadorias ou de prestação de serviços que utilizem práticas ou procedimentos mercantis ou publicitários inescrupulosos ou falsos, bem como que se possa configurar ou assemelhar à concorrência desleal;

e) o comércio, ainda que por catálogos ou mostruários, de mercadorias não incluídas no ramo de comércio específico da unidade comercial.

Parágrafo Primeiro - A transgressão de qualquer das proibições das hipóteses previstas no *caput* deste artigo implicará imediata interdição da atividade da unidade autônoma comercial, a ser imposta pela ADMINISTRADORA e/ou pela EMPREENDEDORA, sem prejuízo de outras penalidades.

Parágrafo Segundo - É de competência da EMPREENDEDORA definir e interpretar a natureza do empreendimento para os efeitos deste artigo.

Artigo 261º - A ADMINISTRADORA pode autorizar, por escrito, excepcionalmente, em caráter provisório, atividades vedadas nas letras "a", "b" e "e", do artigo 260º acima.

CAPÍTULO XXXVI - OBRIGAÇÕES DO CONDÔMINO OU USUÁRIO DO SHOPPING

Artigo 262º - Além de outras obrigações emergentes desta CONVENÇÃO, do REGIMENTO INTERNO e dos REGULAMENTOS e INSTRUÇÕES, o CONDÔMINO ou USUÁRIO é obrigado a exigir o cumprimento da normatividade do SHOPPING de seus empregados, prepostos, fornecedores e clientes.

93
CARTÓRIO DO 15º TABELIÃO DE NOTAS
AUTENTICAÇÃO
AUTENTICADO EM 20 JUN 2012
1059AP088378
Mauro de Mello
ESCREVENTE AUTORIZADO

Artigo 263º - Constituem ainda obrigação do CONDÔMINO ou USUÁRIO:

a) somente armazenar, guardar ou estocar nas unidades comerciais mercadorias que nelas deverão ser comercializadas, vedada essa prática quanto a mercadorias em trânsito;

b) cumprir os horários estabelecidos pela ADMINISTRADORA, em caráter geral ou particular, ordinário ou extraordinário, diurno ou noturno, para as atividades e funcionamento do SHOPPING;

c) manter suas unidades comerciais abertas durante todos os dias e horários estabelecidos pela ADMINISTRADORA;

d) manter, de forma ininterrupta, as suas unidades comerciais em perfeito estado de conservação, segurança, higiene e asseio, especialmente quanto às entradas, vidros, esquadrias, vitrines, fachadas, divisões, equipamentos, benfeitorias, instalações elétricas, sanitárias, hidráulicas e de ventilação e seus respectivos aparelhos, executando pinturas periódicas, bem como, se for o caso, a manutenção corretiva e preventiva do sistema de exaustão;

e) manter nas fachadas, unicamente, os letreiros com seus respectivos nomes comerciais, conforme aprovação da ADMINISTRADORA, de cuja autorização, por escrito, dependerão eventuais alterações;

f) instalar e manter em perfeitas condições de funcionamento, em locais pré-estabelecidos pela ADMINISTRADORA, equipamentos de exaustão das unidades comerciais, de acordo com as especificações técnicas e as instruções da ADMINISTRADORA;

g) atender, por sua conta, risco e responsabilidade, as exigências e determinações das autoridades públicas, especialmente pertinentes à saúde, higiene, segurança, silêncio, respondendo pelas multas e penalidades emergentes do descumprimento;

h) dar ciência à ADMINISTRADORA de quaisquer notificações ou intimações que receberem em razão de questões relativas às obrigações da alínea anterior;

i) manter em perfeitas condições de utilização e conservação os equipamentos de detecção e combate de incêndio;

j) o CONDÔMINO ou USUÁRIO fará instalar, como condição de funcionamento de sua unidade comercial, em local pré-estabelecido pela EMPREENDEDORA ou ADMINISTRADORA, por conta dele, CONDÔMINO ou USUÁRIO, equipamento tipo fan coil, com seus respectivos componentes, válvulas, controles etc., com as características, potências e quantidades indicadas no projeto da unidade comercial e

94

observadas as especificações técnicas fornecidas pela EMPREENDEDORA e/ou pela ADMINISTRADORA;

k) destinar a unidade autônoma ou comercial à finalidade prevista nesta CONVENÇÃO e, conforme o caso, também no contrato de locação, vedando-se utilização diversa, ainda que de forma temporária e de pouca intensidade;

l) submeter à aprovação prévia da ADMINISTRADORA todos os projetos que pretenda implementar em sua unidade autônoma ou comercial, suportando os custos com a contratação de empresa especializada para a realização de sua análise ;

m) permitir que a ADMINISTRADORA realize vistorias em sua unidade autônoma ou comercial, para apurar o cumprimento de todas as suas obrigações.

Parágrafo Único - A aquisição dos materiais e a rede interna de ar condicionado, se for o caso, observado o projeto específico, bem como o contrato de manutenção e conservação do ar condicionado, são objeto de contratação direta entre CONDÔMINO ou USUÁRIO e os instaladores e fornecedores previamente selecionados pela EMPREENDEDORA ou pela ADMINISTRADORA.

CAPÍTULO XXXVII - SEGUROS DO SHOPPING

Artigo 264º - A ADMINISTRADORA contratará, com seguradora de escolha dos CONDÔMINOS, os seguros necessários para operacionalizar o SHOPPING.

Artigo 265º - São de conta e responsabilidade exclusiva do CONDÔMINO ou USUÁRIO o seguro de bens de sua propriedade ou sob sua guarda, tais como estoque, móveis, utensílios e instalações, bem como cobertura de ocorrência que se verificar nas suas respectivas unidades comerciais.

Artigo 266º - O CONDÔMINO ou USUÁRIO não exercerá na unidade comercial qualquer tipo de atividade, bem como nela não mantem, usará, venderá ou conservará bens ou objetos que sejam vedados pelas cláusulas da apólice de seguro contratado.

Artigo 267º - Se o destino dado pelo CONDÔMINO ou USUÁRIO à unidade comercial ou a atividade nela exercida der causa a aumento do prêmio dos seguros contratados, pagará ele a parcela correspondente a esse aumento, como encargo adicional.

95

CARTÓRIO DO 15º PARCELÃO DE NOTAS
AUTENTICADO EM 20 JUN 2012
1059AP088583
Roberto Amaro de Mello
ESCREVENTE AUTORIZADO
EMOLUMENTOS CONTROLE PAVERBA: R$ 2,35

Artigo 268° - Se o destino dado pelo CONDÔMINO ou USUÁRIO à unidade comercial ou a atividade nela exercida ensejar a rescisão do contrato de seguro ou a redução da respectiva garantia dada pela Seguradora e o CONDÔMINO ou USUÁRIO, advertido, não afastar a causa ensejadora, pode a ADMINISTRADORA ingressar na unidade comercial e afastar a causa, interditando atividades e removendo bens, ressarcindo-se do CONDÔMINO ou USUÁRIO por todos os custos que despender, acrescidos da taxa de administração de 20% (vinte por cento) do seu valor.

Artigo 269° - No caso de sinistro parcial, o valor da respectiva indenização é aplicado, preferencialmente, na reconstrução das coisas de uso e propriedade comuns e o saldo, se houver, rateado entre os CONDÔMINOS afetados pelo sinistro.

CAPÍTULO XXXVIII - EXIGÊNCIAS DOS PODERES PÚBLICOS

Artigo 270° - O CONDÔMINO ou USUÁRIO atenderá a todas as exigências dos Poderes Públicos, especialmente as relativas a obras, à saúde, higiene, segurança, silêncio e ordem, atendendo as intimações que receber, realizando o que se fizer necessário à satisfação das referidas exigências e respondendo pelas multas e penalidades a que der causa.

Parágrafo Único - Sempre que as exigências ou penalidades disserem com atos ou fatos imputáveis ao CONDÔMINO ou USUÁRIO, poderão estas ser desde logo atendidas pela ADMINISTRADORA, que se ressarcirá dele, CONDÔMINO ou USUÁRIO, por todas as despesas que tiver, acrescidas da taxa de administração de 20% (vinte por cento) do seu valor, sem prejuízo das penalidades que o caso ensejar.

CAPÍTULO XXXIX - DÍVIDAS DO CONDÔMINO OU USUÁRIO DO SHOPPING

Artigo 271° - A EMPREENDEDORA e a ADMINISTRADORA não responderão pelas obrigações contraídas pelo CONDÔMINO ou USUÁRIO, seja a que título for, ainda que referentes às obras, instalações, serviços e benfeitorias incorporadas à unidade comercial ou ao SHOPPING.

Artigo 272° - Salvo como indicação de endereço e localização, o CONDÔMINO ou USUÁRIO não permitirá que conste o nome do SHOPPING das notas fiscais, faturas e

96

CARTÓRIO DO 15º TABELIÃO DE NOTAS
Av. Dr. Gastão Vidigal, 1855 - Vila Leopoldina
AUTENTICAÇÃO: Autentico a presente cópia reprográfica extraída dos autos, conferi com o original apresentado. Dou fé.
EMOLUMENTOS E TAXAS
AUTENTICAÇÃO 20 JUN 2012
1059AP08857
Roberto Xavier Amaro de Mello
ESCREVENTE AUTORIZADO
PAS CONSIG PEVERA - PAE 3.35

duplicatas relativas às compras e serviços que contratar, ou das guias de recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições.

Parágrafo Primeiro - Se, por qualquer motivo, o nome do SHOPPING, da EMPREENDEDORA ou da ADMINISTRADORA constar dos documentos a que se refere o *caput* deste artigo, deverá o CONDÔMINO ou USUÁRIO devolvê-los para correção, no prazo de cinco (5) dias do seu recebimento, com carta esclarecedora, cuja cópia é, simultaneamente, encaminhada à ADMINISTRADORA e/ou à EMPREENDEDORA.

Parágrafo Segundo - No caso de reincidência na hipótese disposta na parágrafo anterior, o CONDÔMINO ficará sujeito ao pagamento em dobro da parte que lhe couber no rateio das despesas, e o USUÁRIO ficará sujeito ao pagamento de dez por cento (10%) do valor de seu aluguel mínimo do mês em curso, reajustado monetariamente na forma contratada, sem prejuízo de outras penalidades.

CAPÍTULO XL - DAS PENALIDADES

Artigo 273º - No caso de descumprimento de qualquer obrigação de fazer, o CONDÔMINO ou USUÁRIO é notificado pela ADMINISTRADORA, sob protocolo, a cumprir a sua obrigação, em prazo por ela fixado.

Parágrafo Primeiro - Persistindo o descumprimento da obrigação de que trata o *caput* deste artigo, ficará o CONDÔMINO ou o USUÁRIO sujeito a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e multa equivalente a 2% (dois por cento) sobre o débito. O CONDÔMINO ou o USUÁRIO pagará, ainda, multa equivalente a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem, se descumprir os seguintes deveres: a) realizar obras que comprometam a segurança da edificação; e b) dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

Parágrafo Segundo - Em casos de urgência ou necessidade inadiável, pode a ADMINISTRADORA promover a execução de todos os atos indispensáveis à realização devida, ressarcindo-se do CONDÔMINO ou USUÁRIO faltoso por todos os custos que despender, acrescidos de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e

97

AUTENTICAÇÃO
1058AP086584
Roberval Dos Ámaro de Mello
ESCREVENTE AUTORIZADO

multa equivalente a 2% (dois por cento) sobre o débito, sem prejuízo das perdas e danos que sejam apuradas.

Parágrafo Terceiro - Em caso de reincidência, seja qual for a infração, similar ou não à primeira, ficará o CONDÔMINO sujeito a pagar multa correspondente ao quintuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, por infração, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo Quarto - Nas reincidências posteriores, seja qual for a infração, similar ou não às anteriores, por seu reiterado comportamento anti-social, o CONDÔMINO ou possuidor que gerar incompatibilidade de convivência com os demais, ficará sujeito ao pagamento de multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, por infração, sem prejuízo das demais reparações de direito.

Artigo 274º - No caso de descumprimento de obrigação de não fazer, a ADMINISTRADORA pode desde logo adotar as providências necessárias ao cumprimento da obrigação, utilizando-se do sistema interno de segurança, da força policial ou, se for o caso, das providências judiciais cabíveis.

Parágrafo Único - Sem prejuízo do disposto no *caput* deste artigo, ficará o infrator sujeito às penalidades previstas nos artigos anteriores, enquanto não cessar a transgressão, sem prejuízo das demais reparações de direito.

Artigo 275º - A falta de pagamento de qualquer quantia devida pelo CONDÔMINO ou USUÁRIO ao condomínio sujeitará sua atualização monetária, segundo o índice adotado para reajuste das locações do SHOPPING, tomando-se como índice-base o divulgado no segundo mês anterior ao vencimento da quantia devida e como índice-reajuste o divulgado no segundo mês anterior ao seu efetivo pagamento, calculada dia a dia, além de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração e pena convencional de 2% (dois por cento) do valor global do débito.

Parágrafo Único - Se o índice acima for extinto ou considerado inaplicável a esses casos, ou tiver alterada sua metodologia de cálculo, haverá sua imediata substituição por outro índice indicado pela ADMINISTRADORA, "ad referendum" da ASSEMBLÉIA

98

1059AP088680
15 JUN 2012
Robervalter Araújo de M...

GERAL.

Artigo 276º - A ADMINISTRADORA, a contar do 5º (quinto) dia da inadimplência, promoverá a cobrança do débito do CONDÔMINO ou USUÁRIO, inclusive judicialmente, para o que não dependerá de prévia autorização da ASSEMBLÉIA GERAL.

Artigo 277º - Além do débito, com seus acréscimos e multas, suportará o CONDÔMINO ou USUÁRIO as despesas do processo, custas judiciais e honorários do advogado do SHOPPING, no importe de 20% (vinte por cento) do valor do débito.

CAPÍTULO XLI - ÁREAS DEMAIS ÁREAS LOCÁVEIS DO SHOPPING

Artigo 278º - As DEMAIS ÁREAS LOCÁVEIS, a serem utilizadas e exploradas exclusivamente pela EMPREENDEDORA, consistem em espaços localizados nas áreas privativas da unidade autônoma Shopping Center ou na área da unidade autônoma Garagem, destinadas aos serviços de lazer, quiosques, eventos e promoções de interesse comum, dentre outros.

Parágrafo Único - As DEMAIS ÁREAS LOCÁVEIS poderão ser cedidas pela EMPREENDEDORA, no todo ou em parte, a título gratuito ou oneroso, sendo certo que a eventual receita delas proveniente revertem em benefício da EMPREENDEDORA.

Artigo 279º - Aplicam-se ao USUÁRIO das DEMAIS ÁREAS LOCÁVEIS todas as disposições deste Instrumento quanto à utilização respectiva, equiparando-se as mesmas às unidades comerciais do SHOPPING.

Artigo 280º - As DEMAIS ÁREAS LOCÁVEIS, quando utilizadas por prazo superior a seis (6) meses, pode ser atribuido COEFICIENTE DE RATEIO DE DESPESAS (CRD), com o que participarão do custeio das despesas do SHOPPING.

CAPÍTULO XLII - ÁREAS ENCRAVADAS DO SHOPPING

Artigo 281º - Em caso de surgimento de áreas encravadas, em virtude de desmembramento, remembramento ou alteração das unidades comerciais composta

99

AUTENTICAÇÃO
1059AP088585 JUN 2012
Roberto Teixeira Couto de Mello
ESCREVENTE AUTORIZADO
RIO CENTRO, PAVUNA - RJ

por áreas privativas de uso exclusivo ou de uso comum, pode a EMPREENDEDORA dar-lhes a destinação que lhe aprouver, inclusive anexando-as, no todo ou em parte, a uma ou mais unidades autônomas ou comerciais contíguas.

CAPÍTULO XLIII - ESPAÇOS DA UNIDADE AUTÔNOMA GARAGEM PERTENCENTE AO SHOPPING, SEU USO E TRANSFORMAÇÃO EM UNIDADES COMERCIAIS

Artigo 282º - As disposições quanto ao uso e conservação da unidade autônoma Garagem são as seguintes:

a) Todas as áreas, dependências e instalações, qualquer que seja a sua natureza, inclusive os locais da unidade autônoma Garagem para veículos destinados ao público, clientes, locatários e seus empregados, estarão sempre sujeitas à administração, disciplina e controle exclusivo da Administradora do SHOPPING.

b) Para desempenhar as atribuições aludidas no item anterior, a Administradora do SHOPPING tem o direito de, a qualquer momento, instituir, estabelecer e fazer cumprir normas e regulamentos, bem como altem-los quando julgar convenientes.

c) As áreas da unidade autônoma Garagem e bem assim as da circulação entre elas e as de parqueamento poderão ser transformadas pela EMPREENDEDORA em áreas de espaços comerciais, ou poderão ser destinadas por elas a outra finalidade, correndo à sua conta as despesas de construção inerentes.

d) A EMPREENDEDORA, a qualquer tempo, pode cobrar taxas pela utilização das áreas de parqueamento e circulação localizadas na unidade autônoma Garagem, bem como pode destinar a utilização de um determinado número de vagas ao uso exclusivo de qualquer pessoa ou entidade, estranha ou não ao CONDOMÍNIO, a título gratuito ou oneroso.

e) As vagas da unidade autônoma Garagem e as áreas respectivas não estão sujeitas a quaisquer encargos, não participando do rateio das despesas comuns do SHOPPING.

f) Na hipótese de cessão onerosa das vagas da unidade autônoma Garagem, as taxas ou locações correspondentes são arrecadadas pela Administradora, revertendo o percentual de até 25% (vinte e cinco por cento) do seu resultado para a unidade autônoma Shopping e o restante, para os proprietários ou titulares de direitos da unidade autônoma Garagem.

g) Na hipótese da alínea "c", as áreas que forem transformadas em espaços comerciais são como tal consideradas para os efeitos deste instrumento.

100

CARTÓRIO DO 15º TABELIÃO DE NOTAS
AUTENTICAÇÃO
AUTENTICAÇÃO
1059AP088586
Fernando Amaro de Mello
ESCREVENTE AUTORIZADO

exclusivo de qualquer pessoa ou entidade, estranha ou não ao CONDOMÍNIO, a título gratuito ou oneroso.

e) As vagas da unidade autônoma Garagem e as áreas respectivas não estão sujeitas a quaisquer encargos, não participando do rateio das despesas comuns do SHOPPING.

f) Na hipótese de cessão onerosa das vagas da unidade autônoma Garagem, as taxas ou locações correspondentes serão arrecadadas pela Administradora, revertendo o percentual de até 25% (vinte e cinco por cento) do seu resultado para a unidade autônoma Shopping e o restante, para os proprietários ou titulares de direitos da unidade autônoma Garagem.

g) Na hipótese da alínea "c", as áreas que forem transformadas em espaços comerciais serão como tal consideradas para os efeitos deste instrumento.

CAPÍTULO XLIV - NOME, MARCA E LOGOTIPO DO SHOPPING

Artigo 283º - O CONDÔMINO e o USUÁRIO deverão promover o SHOPPING em todas as oportunidades e por todos os meios a seu alcance.

Artigo 284º - A EMPREENDEDORA, na qualidade de licenciada da marca IGUATEMI, desde já autoriza o CONDÔMINO e o USUÁRIO ao uso do nome, marca e logotipo do SHOPPING, sem qualquer exclusividade, para seus impressos, papéis, embalagens, publicidade, propaganda e promoções da sua unidade comercial, ou quaisquer outros meios de divulgação, inclusive eletrônicos, exclusivamente como referência à localização de sua unidade autônoma ou de sua unidade comercial, no contexto do SHOPPING.

Parágrafo Único - Fica expressamente proibida a utilização, por parte dos USUÁRIOS e CONDÔMINOS, de qualquer signo distintivo referido no *caput* como parte integrante de seu nome comercial, título de estabelecimento, marca, ou nome de domínio.

Artigo 285º - A EMPREENDEDORA poderá, a qualquer tempo, suspender ou extinguir a faculdade do artigo 284º supra.

Artigo 286º - O CONDÔMINO e o USUÁRIO poderão utilizar-se do nome, da marca e do logotipo do SHOPPING, nos termos do presente Capítulo, simultaneamente com os

101

1059AP089638
Robert Miller Amaro de Mello
ESCREVENTE AUTORIZADO

tipos, marcas, normas, símbolos e demais características relativos à atividade que desenvolve na unidade comercial, observado o disposto no artigo 284º supra.

Artigo 287º - O CONDÔMINO e o USUÁRIO têm conhecimento de que a marca IGUATEMI é de propriedade exclusiva da empresa SHOPPING CENTERS REUNIDOS DO BRASIL LTDA., sendo que foi licenciada para uso da EMPREENDEDORA, sob condições específicas que, se descumpridas, desobrigam a SHOPPING CENTERS REUNIDOS DO BRASIL LTDA. a manter a licença.

Artigo 288º - As estipulações constantes deste Capítulo somente poderão alteradas por quórum de unanimidade das frações do SHOPPING.

Artigo 289º - Os condôminos se obrigam a promover o SHOPPING em todas as oportunidades e por todos os meios a seu alcance.

CAPÍTULO XLV - CESSÃO DE DIREITOS DA EMPREENDEDORA

Artigo 290º - A EMPREENDEDORA poderá ceder sua condição de EMPREENDEDORA, independentemente da anuência de qualquer CONDÔMINO ou USUÁRIO.

CAPÍTULO XLVI - ALTERAÇÕES, MODIFICAÇÕES E EXPANSÕES DO SHOPPING

Artigo 291º - Poderá a EMPREENDEDORA redistribuir as áreas das unidades comerciais inclusive diminuindo-as, proporcionalmente, a fim de atender a eventuais expansões do SHOPPING, com criação de novas unidades comerciais, podendo acrescentar pavimentos ou partes deles, ou construir novas edificações, anexando novas áreas de terreno ao SHOPPING, inclusive deslocando os espaços de estacionamento, no todo ou em parte, sempre com observância da legislação e das imposições dos poderes públicos e da Convenção do Condomínio.

Parágrafo Primeiro - A EMPREENDEDORA poderá alterar, quando lhe convier, a localização das instalações de uso comum, os locais para carga e descarga de mercadorias ou quaisquer outras dependências de uso comum, em razão de eventuais expansões ou modificações no empreendimento.

102

1059AP088637

Parágrafo Segundo - Modificações poderão ser feitas pela EMPREENDEDORA nas unidades comerciais com a inclusão de novos elementos e para os fins deste artigo, mesmo que importem alteração nas fachadas, na estrutura e em outros elementos arquitetônicos, desde que necessárias para atender ao aumento do número de pavimentos do prédio ou para execução dessas alterações e/ou ampliações, sejam elas feitas antes ou depois da concessão do habite-se da construção aprovada.

Artigo 292º - Quando impostas pelos poderes constituídos ou concessionários de serviços públicos, ou quando ditadas por motivos de ordem técnica, modificações poderão ser feitas, tanto no projeto estrutural e demais projetos de construção, como nas unidades autônomas ou comerciais.

Artigo 293º - Para a finalidade indicada nos artigos 291º e 292º acima, a EMPREENDEDORA fica desde já autorizada a agir em nome e representação dos CONDÔMINOS, com o que desde já manifestam a sua concordância.

Artigo 294º - Eventual obra de ampliação do SHOPPING, uma vez aprovada nos termos da presente CONVENÇÃO, será custeada pelos CONDÔMINOS que dela participarão, na proporção de suas frações. Aqueles que não custearem terão diminuída sua fração ideal de terreno, com o que concordam expressamente.

CAPÍTULO XLVII - DO REGIMENTO INTERNO DO SHOPPING

Artigo 295º - Os condôminos aprovam o Regimento Interno do SHOPPING, bem como os dispositivos reguladores da vida condominial, nos termos desta Convenção e do respectivo **ANEXO II**, que dela faz parte integrante.

Parágrafo Único - Ao Regimento Interno, se obrigam todos os condôminos e ocupantes das unidades autônomas, respondendo o condômino por si e pelos demais pela inobservância e/ou irregularidades eventualmente praticadas, na forma desta Convenção.

Artigo 296º - O Regimento Interno aprovado complementa o presente instrumento e não poderá conter disposições que o contrariem, sob pena de ineficácia da disposição

103

do Regimento que colidir com a presente Convenção.

TÍTULO IV – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 297º - A presente Convenção obriga a todos os condôminos, usuários, clientes, ocupantes a qualquer título e visitantes, seus herdeiros e sucessores a qualquer título.

Artigo 298º - Os empregados de cada Subcondomínio só poderão permanecer nas respectivas áreas comuns, mesmo nas horas de folga, quando uniformizados com o uniforme fornecido pelo Subcondomínio.

Artigo 299º - A denominação do Condomínio, constante nesta Convenção, observará o quanto disposto no Capítulo XLIV acima.

Artigo 300º - Em até 30 (trinta) dias, a contar da data em que for averbada a construção do Shopping Center, da Torre e do Empreendimento como um todo, os respectivos condôminos deverão realizar a primeira Assembléia Geral.

Parágrafo Único - Na Assembléia Geral de instalação deverão constar da ordem do dia, necessariamente:

a) a ratificação da eleição da Administradora do Condomínio, do Subcondomínio Shopping Center e do Subcondomínio Torre, bem como dos membros do Conselho Consultivo e Fiscal do Subcondomínio e do Condomínio, se o caso;

b) fixação das cotas provisórias de contribuição para custeio, que permanecerão em vigor até que seja votado o orçamento ou até que sejam ajustadas pela Assembléia Geral; e

c) deliberação sobre o Regimento Interno dos Subcondomínios.

Artigo 301º - Enquanto não for alienada pela incorporadora Odebrecht Realizações Imobiliárias S.A. a totalidade das unidades autônomas integrantes do Condomínio, poderá ela utilizar-se dos muros externos do Subcondomínio Torre, bem como do terreno do Subcondomínio Torre para colocação de placas e faixas indicativas das vendas e utilizar-se das portarias do Subcondomínio Torre.

104

AUTENTICADO
1059AP088638

Artigo 302º - Poderá, ainda, a incorporadora Odebrecht Realizações Imobiliárias S.A. manter corretores de plantão, aos quais será permitido mostrar aos interessados todas as partes comuns e privativas ainda não alienadas do Subcondomínio Torre, podendo esses mesmos corretores usar os telefones e sanitários de uso comum do Subcondomínio Torre.

Parágrafo Único: Tendo em vista a peculiaridade da atividade do Subcondomínio Shopping Center, poderão os seus proprietários e/ou detentores de direitos autorizar ou não, mediante remuneração ou de forma gratuita, temporária ou permanentemente, a exploração da fachada das construções das unidades que o compõem, a fim de fomentar a sua atividade comercial, que é pressuposto indispensável para o seu bom funcionamento.

Artigo 303º - Para os 02 (dois) primeiros mandatos de atividade do Condomínio e do Subcondomínio Torre, contados da data da emissão do "Habite-se" do Subcondomínio Torre, suas respectivas administrações caberão à Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A, ou empresa pertencente ao conglomerado econômico desta, de acordo com os deveres e atribuições definidos nesta Convenção, ficando os condôminos obrigados a respeitar o contrato específico firmado pelas Incorporadoras.

Parágrafo Único - Tal administração não inclui a operação das garagens e respectivas áreas de compartilhamento de vagas, definidos no Capítulo VII desta Convenção, a qual será exercida pelo condômino do Subcondomínio Torre que detiver a unidade autônoma Centro de Convenções, ou empresa terceirizada que este venha a contratar, conforme referido Capítulo.

Artigo 304º - Nas Assembléias Gerais, o administrador deverá comparecer obrigatoriamente, por si ou por procurador, independentemente de aviso, sob pena de perda automática do cargo, salvo justa causa devidamente comprovada.

Artigo 305º - Todos os condôminos deverão prestigiar e fazer acatar as deliberações de Assembléias Geral, Ordinária e Extraordinária, bem como as determinações previstas nesta Convenção e no Regimento Interno do respectivo Subcondomínio e associações locais, se aplicáveis. Relativamente à AREA – Associação Residencial e Empresarial Alphaville, cujos estatutos foram aprovados por Assembléia Geral de constituição realizada em 12/11/1980 e registrados no Registro de Títulos e

105

CARTÓRIO DO 15º TABELIÃO DE NOTAS
Av. Brig. Faria Lima, 1656 - 1º Andar - Jd. Paulistano
AUTENTICAÇÃO. Autentico a Presente cópia reprográfica juntada aos autos, conforme original apresentado. Dou fé.
São Paulo, 20 JUN. 2006
AUTENTICAÇÃO
1059AP088640

Documentos de Pessoas Jurídicas da Comarca de Barueri, em 29/12/1980, sob o nº 637, pág. 419, Livro A, nº 1, bem como no Registro Civil de Pessoas Jurídicas de Barueri/SP, microfilme nº 171061, os condôminos, por este instrumento, tomam ciência da existência da Associação, de seus estatutos, das normas constantes no Regulamento das Restrições impostas ao imóvel indicadas no **ANEXO VIII** desta Convenção bem como da existência de processo judicial em que a Incorporadora **(ODEBRECHT REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A.)** discute a legalidade da cobrança da taxa de manutenção por ela imposta, sendo certo que o desfecho de mencionada ação definirá a obrigatoriedade ou não de os condôminos arcarem com tais contribuições, com o quê desde já concordam (Ação de Cobrança, processo n.º 068.01.2008.036108-0, em curso perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Barueri).

Artigo 306º - Compete ao Síndico representar, ativa e passivamente, o condomínio, e aos Subsíndicos, nos assuntos específicos de cada Subcondomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses de cada qual.

Artigo 307º - A critério único e exclusivo das incorporadoras o Condomínio será lançado, construído e entregue em 02 (duas) fases distintas, podendo separar-se ditas fases entre os Subcondomínios.

Parágrafo Único - Poderão as incorporadoras a seu critério exclusivo, ao tempo que for, e independentemente da anuência dos condôminos, alterar a ordem de lançamento, construção e entrega das 02 (duas) fases do Condomínio, da forma que melhor lhes aprouver, inclusive sem necessidade de motivação.

Artigo 308º - Considerando que o projeto do Condomínio, mesmo depois de aprovado pelos órgãos competentes, poderá ser revisto e aprimorado em decorrência de determinação ou exigência dos poderes públicos, do Corpo de Bombeiros, de empresas concessionárias de serviços públicos, ou, ainda, em função de questões mercadológicas que imponham alteração do produto anteriormente formulado, e sem que a estes caiba o direito de pleitear qualquer compensação, poderão as incorporadoras, a seu exclusivo critério, alterar o projeto de execução e o memorial descritivo de determinado Subcondomínio e/ou Subcondomínios. Tendo em vista que a alteração aqui tratada necessariamente ensejará a adaptação do Memorial de Incorporação ou mesmo da Especificação do Condomínio, tais adaptações ou modificações tramitarão junto às repartições competentes, especialmente o Registro

106

de Imóveis e a Prefeitura Municipal local, visando acompanhar o processamento das modificações, bem como, a promover as substituições que se fizerem necessárias, com o que os condôminos concordam, desde que não alterem as áreas privativas das unidades autônomas Subcondomínio Torre.

Artigo 309º - Os casos de omissão não previstos nesta Convenção e nos Regimentos Internos, serão resolvidos pelo Síndico ou Subsíndicos ou Administradora, conforme o caso, ouvidos os membros do Conselho Consultivo e Fiscal de cada Subcondomínio, se existentes, os quais deverão, sempre, seguir os princípios consagrados nesta Convenção.

Artigo 310º - Integram a presente Convenção, os seguintes Anexos:

a) ANEXO I – Regimento Interno do Subcondomínio Torre;

b) ANEXO II – Regimento Interno do Subcondomínio Shopping Center;

c) ANEXO III – Restrições de Construção;

d) ANEXO IV – Planta da área de vagas de garagem do Subcondomínio Torre de utilização do Subcondomínio Shopping Center, em dias e horários específicos;

e) ANEXO V – Plantas das áreas de vagas de garagem do Subcondomínio Shopping Center de utilização do Subcondomínio Torre, em dias e horários específicos;

f) ANEXO VI – Planta da área disponibilizada para publicidade;

g) ANEXO VII – Unidades comerciais;

h) ANEXO VIII – Regulamento das Restrições impostas ao imóvel;

i) ANEXO IX – Diretrizes Obrigatórias de Projetos da Certificação LEED (Green Building).

Artigo 311º - É eleito o Foro da Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, para dirimir dúvidas e litígios ou para quaisquer ações ou procedimentos fundados neste instrumento e nos Regimentos Internos, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, que tenha, ou venha a ter qualquer das partes.

107

AUTENTICAÇÃO
1059AP0833042 - 05/06/2012
Cartório Ubirajara de Mello

Barueri, 23 de setembro de 2011.

SÃO PAULO WELLNESS S/A.

ODEBRECHT REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A.

SCIALPHA PARTICIPAÇÕES LTDA.

(Esta página do assinaturas é parte integrante da minuta da Futura Convenção do Condomínio Iguatemi Alphaville)

TABELIÃO OLIVEIRA LIMA
15º Cartório de Notas
Av. Dr. Cardoso de Melo, 1855, CEP: 04548-005
Vila Olímpia - Esquina com a Rua Fiandeiras - São Paulo - SP
PABX: (11) 3848-5588 - www.15notas.com.br

Reconheço por SEMELHANÇA a firma(s) SEM VALOR ECONÔMICO de: CLAUDIO LUIZ ZAFIRO e PAULO RICARDO BARUEIRO DE MELO.
SÃO PAULO, 26 de Abril de 2012. Total: R$ 8,00 13:11:28

EDUARDO BEZERRA BARBOSA - ESCREVENTE AUTORIZADO

SELO DE AUTENTICIDADE AB001265

FIRMA 2
1059AA17267

14º Tabelião de Notas de São Paulo
Rua Antônio Piccolo, 61 (Pinheiros) | CEP: 05418-030 | São Paulo
Fone: (11) 3065-4700 | Fax: (11) 3088-0292 | www.14notas.com.br

Reconheço por Semelhança a(s) firma(s) de:
GILSON SERGIO KARG, SANDRA REGINA BRANDELLI, GILSON MARQUES BRANDELLI, GILDE MARQUES VICTORIO
São Paulo, 18 de Maio de 2012. Em Testº da verdade.

Cada reconhecimento de firma:

SELO DE AUTENTICIDADE - VAMPRÉ
FIRMA 2 - AUTORIZADA
1047AA386759

SELO DE AUTENTICIDADE - VAMPRÉ
FIRMA 2 - AUTORIZADA
1047AA386760

108

SELO DE AUTENTICIDADE
AUTENTICAÇÃO
1059AP088649

(Esta página foi intencionalmente deixa em branco)

ANEXO 9
Contrato de Alienação Fiduciária

(Esta página foi intencionalmente deixa em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE FRAÇÃO IDEAL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular (adiante designado simplesmente como "Contrato"), firmado nos termos do artigo 38 da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei nº 9.514/97"), com a redação que lhe foi dada pelo artigo 53 da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, as partes:

SCIALPHA PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade limitada com sede na Alameda Rio Negro, nº 111, parte, Alphaville, CEP 06454-000, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.015.646/0001-17, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (adiante designada simplesmente como "Fiduciante");

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri nº 255, 5º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "Fiduciária" ou "Securitizadora"); e

(a Fiduciante e a Fiduciária, adiante designados como "Partes" e, isoladamente, como "Parte")

E, na qualidade de interveniente anuente,

ORK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade limitada com sede na Alameda Rio Negro, nº 111, parte, Alphaville, CEP 06454-000, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.163.430/0001-27, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (adiante designada simplesmente como "Interveniente Anuente").

II - CONSIDERANDO QUE:

(a) em 01 de junho de 2016, por meio da celebração do "*Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Venda e Compra de Fração Ideal e Outras*

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A
Flávia Dini
Gerente Jurídica

Avenças", firmado entre a Fiduciante, na qualidade de alienante, a Interveniente Anuente, na qualidade de adquirente, e a Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 51.218.147/0001-93 ("Iguatemi S.A."), na qualidade de interveniente anuente, a Fiduciante se comprometeu a vender 78% (setenta e oito por cento) da fração ideal do domínio útil dos imóveis matriculados sob nºs 161.221 e 161.222 junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, Estado de São Paulo ("Cartório de Registro de Imóveis"), conforme especificados nas matrículas constantes do Anexo I a este instrumento ("Fração Ideal" e "Imóveis", respectivamente), à Interveniente Anuente, pelo preço de aquisição no valor de R$ 275.000.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões de reais), dividido em 34 (trinta e quatro) parcelas, e devidamente atualizado e remunerado, conforme previsto no referido instrumento ("Preço de Aquisição" e "Compromisso de Venda e Compra", respectivamente), sendo que as primeiras 10 (dez) parcelas serão referentes somente ao pagamento de juros e correção monetária, e as 24 (vinte e quatro) parcelas restantes serão mensais e correspondentes a amortização do Preço de Aquisição, pagamento de juros e atualização monetária, tendo sido a posse da Fração Ideal transferida à Interveniente Anuente no ato da assinatura do Compromisso de Venda e Compra;

(b) sobre os Imóveis foi erguido o empreendimento imobiliário consistente em centro de varejo na modalidade Shopping Center, denominado por "Shopping Center Iguatemi Alphaville" ("Empreendimento" ou "Shopping Iguatemi Alphaville"), localizado no município de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Xingu, nº 200/350, esquina com a Alameda Rio Negro, nº 111 e explorado pelo Condomínio Voluntário do Subcondomínio do Shopping Center Iguatemi Alphaville, condomínio civil inscrito no CNPJ/MF sob o nº 12.875.195/0001-00 ("Condomínio"), sendo o Shopping Iguatemi Alphaville composto por lojas que se encontram atualmente locadas pelo Condomínio em favor de terceiros por meio de contratos de locação ("Contratos de Locação" e "Locatários" respectivamente);

(c) a Fiduciante, visando se capitalizar, cedeu em favor da Fiduciária, por meio do "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão"), celebrado 22 de junho de 2016, entre a Fiduciante, na qualidade de cedente, a Fiduciária, na qualidade de cessionária, a Iguatemi S.A., na qualidade de fiadora e o Interveniente Anuente, na qualidade de interveniente anuente, a totalidade dos créditos imobiliários relativos ao Preço de Aquisição, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros, multas, atualização monetária, penalidades, indenizações, direitos de regresso, encargos por atraso e demais encargos eventualmente

existentes nos termos e condições do Compromisso de Venda e Compra ("Créditos Imobiliários");

(d) tais Créditos Imobiliários estão representados por Cédula de Crédito Imobiliário ("CCI"), emitida pela Fiduciante, nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural*", firmado em 22 de junho de 2016, entre a Fiduciante, na qualidade de emissora, e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário");

(e) a Fiduciária, por sua vez, pretende vincular os referidos Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 135ª Série da sua 1ª emissão ("CRI"), por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários a ser firmado, nesta data, entre a Fiduciária e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização"), nos termos da Lei nº 9.514/97, sendo certo que os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública, nos termos dos normativos da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), em especial da Instrução n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada e da Instrução nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Emissão" ou "Oferta Pública", respectivamente);

(f) nos termos do Contrato de Cessão, a Fiduciante, com a anuência da Interveniente Anuente, concordou em alienar fiduciariamente a Fração Ideal à Fiduciária, em garantia ao cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Fiduciante no Contrato de Cessão, incluindo as obrigações de Coobrigação, Recompra Compulsória Integral, Multa Indenizatória e/ou Despesas, conforme definidas no Contrato de Cessão, bem como em garantia do cumprimento das obrigações da Interveniente Anuente no que se refere ao pagamento dos Créditos Imobiliários ("Obrigações Garantidas");

(g) a presente alienação fiduciária da Fração Ideal é celebrada nos termos deste Contrato, sem prejuízo de outras garantias constituídas ou a serem constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas (abaixo definidas); e

(h) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente Contrato, que se regerá pelas cláusulas abaixo e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

III - CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.1. Objeto: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciante aliena fiduciariamente e transfere a propriedade resolúvel e a posse indireta à Securitizadora da Fração Ideal dos Imóveis descritos e caracterizados conforme cópia das matriculas constantes do Anexo I a este instrumento, bem como todo e qualquer direito relativo à Fração Ideal que esta detenha ou venha a possuir, e obriga-se, por si e por seus sucessores, a fazer a alienação fiduciária dos Imóveis, prevista neste Contrato, sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da lei. ("Alienação Fiduciária").

1.1.1. Os Imóveis ora alienados fiduciariamente em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas encontram-se perfeitamente assentados na matrícula dos Imóveis, devidamente descritos e caracterizados no Anexo I ao presente Contrato.

1.1.2. A Fração Ideal foi adquirida pela Fiduciante mediante permuta formalizada com a *São Paulo Wellness S.A.*, nos termos das escrituras lavradas em 24/09/2010, no livro nº 98, páginas 69 a 84 e em 15/09/2010, no livro nº 98, páginas 02 a 36, junto ao Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Município de Pirapora do Bom Jesus, Comarca de Barueri, e das escrituras de aditamento, retificação e ratificação lavradas em 14/12/2011, no livro 3.557, páginas 041 a 048, e em 25/04/2012, no livro nº 3.621, páginas 383 a 390, ambas do 14º Tabelião de Notas do Município de São Paulo, Estado de São Paulo, devidamente registradas sob o R12 da matrícula nº 138.678 de 30/05/2012, sendo que as matrículas dos Imóveis foram abertas nos termos do Instrumento Particular de Instituição de Especificação de Condomínio, datado de 23/09/2011, registrado sob Av.13 da matrícula nº 138.678 em 30/05/2012.

1.2. Transferência da Propriedade Fiduciária: A transferência da propriedade fiduciária da Fração Ideal, na forma do item 1.1 acima, opera-se com o registro da presente Alienação Fiduciária no respectivo Cartório de Registro de Imóveis competente e subsistirá até a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas.

1.2.1. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da garantia fiduciária ora estabelecida.

CLÁUSULA SEGUNDA - DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Características das Obrigações Garantidas: Para os fins dos arts. 18 e 24 da Lei nº 9.514/97, as Partes declaram que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

a) Contrato de Cessão:

a.1.) Coobrigação da Fiduciante:

(i) Valor nominal total: R$ 275.000.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões de reais);
(ii) Atualização monetária: variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE");
(iii) Juros Remuneratórios: 12% (doze por cento) ao ano;
(iv) Encargos moratórios: multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor devido, além da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, a partir da data de vencimento até a data do efetivo pagamento;
(v) Forma de Pagamento: em moeda corrente nacional com depósito na Conta Centralizadora (conforme definida no Contrato de Cessão); e
(vi) O local, as datas de pagamento e as demais características dos Créditos Imobiliários estão discriminados no Compromisso de Venda e Compra.

a.2) Recompra Compulsória Integral, prevista na Cláusula Sétima do Contrato de Cessão:

(i) Valor: saldo devedor dos CRI, calculado na data do efetivo pagamento, conforme estabelecido no Termo de Securitização;
(ii) Encargos Moratórios: multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo mesmo índice de reajuste

dos Créditos Imobiliários, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, com cálculo *pro rata die*, se necessário;

(iii) Forma de Pagamento: em moeda corrente nacional com depósito na Conta Centralizadora (conforme definida no Contrato de Cessão); e

(iv) O local de pagamento e as demais condições e características da obrigação de Recompra Compulsória Integral estão discriminados no Contrato de Cessão.

a.3) Multa Indenizatória, prevista na Cláusula Sétima do Contrato de Cessão:

(i) Valor: saldo devedor dos CRI, calculado na data do efetivo pagamento, conforme estabelecido no Termo de Securitização;

(ii) Encargos Moratórios: multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo mesmo índice de reajuste dos Créditos Imobiliários, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, com cálculo *pro rata die*, se necessário;

(iii) Forma de Pagamento: em moeda corrente nacional com depósito na Conta Centralizadora; e

(iv) O local de pagamento e as demais condições e características da obrigação da Multa Indenizatória estão discriminados no Contrato de Cessão.

a.4.) Despesas, conforme indicadas na Cláusula 14.8 do Contrato de Cessão;

b) Compromisso de venda e Compra:

b.1.) Créditos Imobiliários:

(i) Valor nominal total: R$ 275.000.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões de reais);

(ii) Atualização monetária: variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE");

(iii) Juros Remuneratórios: 12% (doze por cento) ao ano;

(iv) Encargos moratórios: multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor devido, além da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, a partir da data de vencimento até a data do efetivo pagamento;

(v) Forma de Pagamento: moeda corrente nacional com depósito na Conta Centralizadora (conforme definida no Contrato de Cessão); e

(vi) O local, as datas de pagamento e as demais características dos Créditos Imobiliários estão discriminados no Compromisso de Venda e Compra.

2.2. Características Adicionais: Sem prejuízo do disposto no item 2.1, acima as Obrigações Garantidas estão perfeitamente descritas e caracterizadas no Contrato de Cessão.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

3.1. Abrangência da Alienação Fiduciária: A presente Alienação Fiduciária abrange a propriedade da Fração Ideal e todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, construções e instalações realizadas nos Imóveis na proporção da Fração Ideal, enquanto não liquidadas as Obrigações Garantidas, e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do valor total das Obrigações Garantidas e seus respectivos acessórios, inclusive atualização monetária, permanecendo íntegra até que sejam cumpridas integralmente todas as Obrigações Garantidas.

3.2. Compromisso da Fiduciante: A Fiduciante e a Interveniente Anuente se comprometem a manter a Fração Ideal ora alienada fiduciariamente, conforme este Contrato, e os Imóveis em perfeito estado de segurança e utilização.

3.2.1. Até a liquidação integral dos CRI fica estabelecido que o valor de mercado da Fração Ideal deverá ser equivalente a no mínimo 130% (cento e trinta por cento) do saldo devedor dos CRI ("Razão de Garantia Alienação Fiduciária"), apurado conforme laudo de avaliação a ser contratado pela Fiduciante anualmente, todo mês de julho, ou, a qualquer tempo, caso assim solicitado pela Fiduciária, por qualquer uma das seguintes empresas: (i) Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda.; (ii) Colliers International do Brasil Consultoria Ltda.; (iii) CBRE Consultoria do Brasil Ltda.; e (iv) Jones Lang Lasalle Ltda.

3.2.2. Caso seja constatado, a qualquer tempo, que a Razão de Garantia Alienação Fiduciária está sendo descumprida, a Fiduciante deverá, em até 30 (trinta) dias corridos contados do recebimento de comunicação nesse sentido enviada pela Fiduciária, indicar novos imóveis a serem alienados fiduciariamente para recompor

a Razão de Garantia Alienação Fiduciária, sendo que: (a) os novos imóveis deverão ser aprovados pelos titulares dos CRI em assembleia especialmente convocada para esse fim; e (b) deverá ser elaborado um aditamento a este Contrato de forma a incluir os novos imóveis, no prazo de 10 (dez) dias corridos contados da aprovação dos titulares dos CRI mencionados no item "a" acima.

3.3. Constituição da Propriedade Fiduciária: Mediante o registro da presente Alienação Fiduciária no Cartório de Registro de Imóveis, estará constituída a propriedade fiduciária sobre a Fração Ideal em nome da Securitizadora, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Securitizadora, possuidora indireta da Fração Ideal objeto da presente garantia fiduciária.

3.3.1. Foram apresentadas as certidões negativas de ações reais e pessoais reipersecutórias, bem como as de ônus reais.

3.4. Posse Direta: Sem prejuízo do disposto nos Contratos de Locação, a posse direta de que fica investida a Interveniente Anuente ou seus Locatários manter-se-á exclusivamente enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas, obrigando-se a Interveniente Anuente a manter, conservar e guardar a Fração Ideal e os Imóveis, pagar ou fazer com que sejam pagos pontualmente todos os tributos e quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir sobre eles ou que sejam inerentes à garantia fiduciária, observado o disposto nos itens abaixo.

3.5. Reembolso de Encargos: Se a Securitizadora vier a pagar algum dos tributos e/ou encargos inerentes à Fração Ideal ou à propriedade fiduciária, incluindo eventuais depósitos judiciais feitos pela Fiduciária em execuções fiscais de tributos referentes à Fração Ideal, a Fiduciante ou a Interveniente Anuente deverão reembolsá-los dentro de 10 (dez) dias úteis, contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis, em caso de atraso no pagamento, multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.

3.6. Direito de Comprovação de Pagamento: A Securitizadora reserva-se o direito de, a qualquer tempo, com periodicidade não inferior à trimestral e mediante aviso com 15 (quinze) dias de antecedência, exigir comprovantes de pagamento de encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, desde que relacionadas aos Imóveis e à construção neles existente.

3.7. Retenção de Benfeitorias: Nos termos do § 4° do art. 27 da Lei n° 9.514/97, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias.

3.8. Registro do Contrato: A Fiduciante se obriga, às suas expensas, a apresentar este Contrato para prenotação no Cartório de Registro de Imóveis em até 10 (dez) dias corridos contados dessa data.

3.8.1. Ainda para fins de registro, a Fiduciante apresenta, neste ato, a Certidão Negativa de Débitos relativos a Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros emitidas pela Secretaria da Receita Federal e a Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, cujas cópias constituem o Anexo II ao presente Contrato.

3.8.2. A Fiduciante se obriga ainda a realizar às suas expensas, o registro da presente Alienação Fiduciária no Cartório de Registro de Imóveis competente, devendo o efetivo registro da presente Alienação Fiduciária no Cartório de Registro de Imóveis competente ocorrer no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da prenotação do presente Contrato, sendo que se o Cartório de Registro de Imóveis solicitar exigências para o registro, o prazo acima ficará automaticamente prorrogado por mais 30 (trinta) dias, caso não haja a queda da prenotação do Contrato.

3.8.2.1. Vencido o prazo estabelecido na Cláusula 3.8.2. acima, o prazo para obtenção do registro poderá ser prorrogado por até 5 (cinco) períodos de 60 (sessenta) dias corridos caso a Fiduciante comprove: (i) ao término de cada período, que esteja cumprindo tempestiva e diligentemente com todas as exigências feitas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, e (ii) que a prenotação não foi baixada.

3.8.2.2. Uma vez concluído o registro a Fiduciante deverá encaminhar 1 (uma) via original desse Contrato registrado para o Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da disponibilização pelo Cartório de Registro de Imóveis.

3.8.3. A Fiduciária tem ciência de que o Shopping Iguatemi Alphaville é passível de expansão ou de ter outros empreendimentos construídos em suas adjacências, desde que tal expansão ou construção não altere, de qualquer forma, as condições dispostas no Compromisso de Venda e Compra, não afete os Créditos Imobiliários, a garantia ora constituída e as garantias descritas na Cláusula Sexta do Contrato de Cessão.

3.9. Cancelamento da Propriedade Fiduciária: Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena da Fração Ideal a seu favor, a Fiduciante deverá apresentar ao Cartório de Registro de Imóveis o competente termo de quitação, consolidando-se na pessoa jurídica da Fiduciante a propriedade plena da Fração Ideal.

3.9.1. A Securitizadora deverá entregar o devido termo de quitação para a Fiduciante, com a ciência do Agente Fiduciário, independente de assembleia dos titulares dos CRI, em até 30 (trinta) dias da quitação integral das Obrigações Garantidas, podendo a Securitizadora liberar no mesmo termo de quitação a garantia ora constituída e as demais garantias descritas na Cláusula Sexta do Contrato de Cessão.

CLÁUSULA QUARTA - DA MORA E INADIMPLEMENTO

4.1. Mora e Inadimplemento: A mora no cumprimento das Obrigações Garantidas acarretará, à Fiduciante, a responsabilidade pelo pagamento do principal, dos encargos moratórios, penalidades e demais acessórios aplicáveis aos Créditos Imobiliários, além de quaisquer outras despesas, tais como publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro.

4.2. Possibilidade de Excussão de Garantia: Em observância ao art. 26, §1° e §2°, da Lei n° 9.514/97, as Partes estabelecem que, em caso de inadimplemento de quaisquer das Obrigações Garantidas, a Securitizadora poderá iniciar o procedimento de excussão da presente Alienação Fiduciária através da intimação da Fiduciante, observados os prazos de cura estabelecidos no Contrato de Cessão, conforme o caso, para que as Obrigações Garantidas sejam consideradas inadimplentes.

4.2.1. Observado o prazo previsto na Cláusula 4.2 acima, a Fiduciante será intimada para purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias contados do início do procedimento de excussão mediante o pagamento das prestações vencidas e não pagas, bem como das prestações que se vencerem até a data do efetivo pagamento, que incluem o principal, os juros compensatórios, a atualização monetária, as multas, os encargos moratórios, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos, contribuições condominiais e associativas, se houver.

4.3. Pagamento Sem Atualização Monetária, Juros Remuneratórios e Demais Acréscimos: O simples pagamento das Obrigações Garantidas vencidas, sem atualização monetária (quando aplicável), juros remuneratórios e os demais acréscimos moratórios, não exonerará a responsabilidade de liquidar tais Obrigações Garantidas, continuando-se em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

4.4. Procedimento de Intimação: O procedimento de intimação para pagamento, no caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, obedecerá aos seguintes requisitos:

a) a intimação será requerida pela Securitizadora, ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago (equivalente a integralidade das Obrigações Garantidas vencidas antecipadamente), os juros convencionais, a atualização monetária sobre o valor vencido e não pago, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais;

b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Serviço de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar os Imóveis, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Serviço de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação dos Imóveis, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelo representante legal da Fiduciante ou por procurador regularmente constituído;

c) a intimação será feita à Fiduciante, a seu representante legal ou a procurador regularmente constituído;

d) se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, ou se furtar ao recebimento da intimação, tudo certificado pelo Oficial do Serviço

de Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, ou caso não seja encontrado após 3 (três) diligências consecutivas, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local dos Imóveis;

e) a Fiduciante poderá efetuar a purgação da mora aqui referida: i) entregando, em dinheiro, ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente o valor necessário para a purgação da mora; ou ii) entregando ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo à Securitizadora ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para purgação da mora, exceto, em ambos os casos, o montante correspondente a cobrança e intimação, que deverá ser feito diretamente ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente. Na hipótese contemplada pelo item (ii), a entrega do cheque ao Oficial do Serviço 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 Securitizadora requerer que o Oficial do Serviço de Registro de Imóveis certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome da Securitizadora, da titularidade fiduciária da Fração Ideal.

4.4.1. Purgada a mora perante o Serviço de Registro de Imóveis, este Contrato se restabelecerá, caso em que, nos 3 (três) dias seguintes, o Oficial entregará à Securitizadora as importâncias recebidas, cabendo à Fiduciante o pagamento das despesas de cobrança, de intimação, e de eventuais despesas da Fiduciária com publicações em decorrência do Item 4.4 do presente Contrato.

4.4.2. Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pela Fiduciante juntamente com os demais débitos que eventualmente vencerem após a purgação da mora no Serviço de Registro de Imóveis competente.

4.4.3. Considerando que os procedimentos e os prazos estabelecidos na presente cláusula estão diretamente relacionados ao que prevê a legislação brasileira, as

partes acordam desde já que as alterações legais prevalecerão aos procedimentos e prazos estabelecidos na presente cláusula.

4.5. Configuração da Mora: O não pagamento de qualquer valor devido pela Fiduciante, depois de devidamente comunicada nos termos supra, bastará para a configuração da mora.

4.6. Consolidação da Propriedade: Caso não haja a purgação da mora em conformidade com o disposto nos itens acima, poderá a Securitizadora, mediante a apresentação do devido recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis, requerer ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis que certifique o decurso *in albis* do prazo para purgação da mora e consolide, em nome da Securitizadora, a propriedade plena da Fração Ideal, contando, a partir do registro da consolidação, o prazo para a realização dos leilões extrajudiciais previstos na presente Alienação Fiduciária.

4.7. Obrigações Solidárias da Fiduciante e da Interveniente Anuente: Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, a Fiduciante e a Interveniente Anuente obrigam-se, solidariamente entre si a:

a) assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Securitizadora, a seu exclusivo custo e despesas, todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos, registros e/ou quaisquer outros documentos comprobatórios, e tomar todas as demais medidas que a Securitizadora possa, de forma razoável e de boa-fé, solicitar por escrito, para: (i) proteger a Fração Ideal, (ii) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato, e/ou (iii) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato;

b) mediante o recebimento de comunicação enviada por escrito pela Securitizadora na qual declare que ocorreu e persiste um inadimplemento das Obrigações Garantidas, cumprir todas as instruções por escrito emanadas da Securitizadora para regularização das Obrigações Garantidas inadimplidas ou para excussão da garantia fiduciária aqui constituída;

c) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a presente garantia real sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição e a Fração Ideal livre e

desembaraçada de todos e quaisquer ônus, gravames, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhor, usufruto ou caução, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza, exceto aqueles decorrentes do presente Contrato;

d) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, todas as autorizações 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;

e) não prometer, ceder, transferir, renunciar, gravar, arrendar, locar, dar em comodato, onerar ou de qualquer outra forma alienar a Fração Ideal em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente, sem a prévia e expressa autorização da Securitizadora, exceto pelo previsto no Compromisso de Venda e Compra;

f) defender, de forma tempestiva e eficaz, qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, a Fração Ideal e/ou o cumprimento das Obrigações Garantidas, mantendo a Securitizadora informada por meio de relatórios que descrevam o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pela Fiduciante;

g) obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais, exigidas (i) para a validade ou exequibilidade deste Contrato; (ii) para o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas; e (iii) para a continuidade das suas operações;

h) contabilizar a presente Alienação Fiduciária na sua escrituração ou fazer constar nota explicativa no seu balanço;

i) 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;

j) autorizar a Securitizadora, ou qualquer terceiro por ela indicado, a inspecionar os Imóveis e toda a documentação a eles relacionada;

k) pagar ou fazer com que sejam pagos antes que qualquer multa, penalidade, juros ou custos recaiam sobre os Imóveis, todos os tributos ou encargos, governamentais ou não governamentais, incidentes atualmente ou no futuro sobre os Imóveis; e

l) pagar ou fazer com que sejam pagos todos os tributos e demais encargos fiscais e parafiscais de qualquer natureza, presentes ou futuros ("Tributos"), que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir 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, 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.

4.8. Declarações da Fiduciante: A Fiduciante presta, nesta data, as seguintes declarações à Securitizadora:

a) é sociedade devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis brasileiras, possuindo poderes e autoridade para celebrar este Contrato, assumir as obrigações que lhe cabem por força deste Contrato e cumprir e observar as disposições aqui contidas;

b) tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como envidará seus melhores esforços para cumprir suas obrigações previstas neste documento. A celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações não violam nem violarão (i) seus documentos societários, ou (ii) qualquer lei, regulamento ou decisão que vincule ou seja aplicável a si, nem constituem ou constituirão inadimplemento nem importam ou importarão em inadimplemento de qualquer de suas obrigações;

c) este Contrato foi validamente firmado por seus representantes legais, os quais têm poderes para assumir, em nome da Fiduciante, as obrigações aqui estabelecidas, constituindo-se o presente Contrato uma obrigação lícita e válida, exequível em conformidade com seus termos, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, inciso III, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterado ("Código de Processo Civil");

d) está apta a observar as disposições previstas neste Contrato e agirá em relação a este com boa-fé, lealdade e probidade;

e) 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;

f) as discussões sobre o objeto do presente Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

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) todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil;

i) 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 à Fração Ideal;

j) a Fração Ideal encontra-se livre e desembaraçada de quaisquer ônus, restrições, dívidas ou gravames;

k) não existe qualquer disposição ou cláusula em qualquer acordo, contrato ou avença de que a Fiduciante seja parte, quaisquer obrigações, restrições, discussões judiciais de qualquer natureza, ou impedimento que vede ou limite, de qualquer forma, a constituição e manutenção da Alienação Fiduciária;

l) não tem conhecimento de pendências judiciais ou administrativas de qualquer natureza que possam afetar negativamente, de forma relevante, as suas atividades ou que afetem ou possam colocar em risco a Fração Ideal ou a

capacidade de cumprimento, pela Fiduciante, de suas obrigações decorrentes deste Contrato; e

m) notificou os demais membros do Condomínio acerca da celebração desse Contrato, quais sejam: São Paulo Wellness S.A.; Lam Participações Ltda.; Nathur Participações Ltda. e GFG Participações S.A.

4.8.1. 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. Sem prejuízo do disposto neste subitem 4.8.1, a Fiduciante obriga-se a (i) notificar imediatamente a Securitizadora caso venha a tomar conhecimento de que quaisquer das declarações prestadas nos termos do item 4.8 acima tornaram-se inverídicas, incorretas, incompletas ou inválidas; e (ii) indenizar, em dinheiro, imediatamente após o recebimento de notificação neste sentido, a Securitizadora por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) diretamente incorridos e comprovados em decorrência da inveracidade, incorreção, insuficiência ou invalidade de quaisquer das declarações prestadas nesta Cláusula.

CLÁUSULA QUINTA - DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL

5.1. Alienação da Fração Ideal: Uma vez consolidada a propriedade da Fração Ideal em nome da Securitizadora, por força da mora, deverá ser alienada a Fração Ideal pela Securitizadora a terceiros, sendo alienada obrigatoriamente a Fração Ideal de todos os Imóveis em conjunto, com observância dos procedimentos previstos na Lei nº 9.514/97 e demais dispositivos legais vigentes aplicáveis ao caso, como a seguir se explicita:

a) a alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente e único para a Fração Ideal de todos os Imóveis;

b) o primeiro leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data do registro da consolidação da propriedade em nome da Securitizadora, devendo a Fração Ideal ser ofertada no primeiro leilão pelo valor estabelecido no item 6.1 abaixo definido;

c) não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram, conforme alínea "b" acima, a Fração Ideal será ofertada em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro leilão público, pelos valores das Obrigações Garantidas atualizados, com todos os encargos apurados até então e acrescidos da projeção do valor devido na data do segundo leilão e ainda das despesas, tudo conforme previsto no art. 27, §§ 2º e 3º, da Lei nº 9.514/97;

d) os leilões públicos serão anunciados mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local dos Imóveis. A Fiduciante será comunicada por simples correspondência endereçada ao endereço constante no preâmbulo desta Alienação Fiduciária acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões;

e) em qualquer um dos leilões que venha a ocorrer será assegurado aos demais proprietários dos Imóveis e membros do Condomínio, o direito de igualar a melhor oferta que venha a ser realizada; e

f) a Securitizadora, já como titular da propriedade plena, transmitirá tal propriedade e a posse da Fração Ideal ao licitante vencedor.

5.2. Conceitos para Fins de Leilão: Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos:

a) valor da Fração Ideal é aquele mencionado no item 6.1 abaixo, aí incluído o valor das benfeitorias e acessões;

b) valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias: (i) valor das Obrigações Garantidas, nele incluídas as prestações não pagas, atualizado monetariamente *pro rata die* até o dia do leilão bem como das penalidades moratórias, encargos e despesas abaixo elencadas; (ii) custeio dos reparos necessários à reposição dos Imóveis em bom estado de manutenção e conservação, a menos que a Fiduciante já a tenha devolvido em tais condições à Securitizadora ou ao adquirente no leilão extrajudicial; e (iii) despesas com a consolidação da propriedade em nome da Securitizadora; e

c) despesas são 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 razoáveis e comprovadas que venham a ser incorridas pela Securitizadora, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de excussão do presente Contrato.

5.3. Possibilidade de Segundo Leilão: Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao valor da Fração Ideal indicado no item 6.1 abaixo, será realizado segundo leilão; se superior ao valor da dívida, seja no primeiro leilão, seja no segundo, a Securitizadora entregará à Fiduciante a importância que sobejar, na forma adiante estipulada.

5.4. Procedimentos do Segundo Leilão: No segundo leilão, observado o disposto na alínea "c" do item 5.1 acima:

a) será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor das Obrigações Garantidas executadas juntamente com as despesas descritas no item 5.2, supra, e na legislação em vigor, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Securitizadora entregará à Fiduciante a importância que sobrar, se aplicável, como disciplinado no item 5.5 abaixo; e

b) se o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor da dívida, este poderá ser aceito pela Fiduciária, a seu exclusivo critério e a Fiduciante continuará(ão) responsável(is) pelo pagamento do valor remanescente das Obrigações Garantidas, razão pela qual a Fiduciante renúncia, neste ato e na melhor forma de direito, ao que dispõe o artigo 27, § 5º, da Lei nº 9.514/97.

5.5. Valor Superior a Importância a ser Restituída: Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída à Fiduciante, a Securitizadora colocará a diferença à sua disposição no prazo de 2 (dois) dias úteis a contar do respectivo recebimento, nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, podendo tal diferença ser depositada em conta corrente da Fiduciante no prazo previsto na alínea "a" do item 5.4 acima.

5.6. Reintegração Judicial: Em não ocorrendo a restituição da posse da Fração Ideal no prazo e forma ajustados, a Securitizadora, seus cessionários ou sucessores, inclusive os respectivos adquirentes em leilão ou posteriormente, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, a consolidação da propriedade do domínio útil da Fração Ideal em nome da Securitizadora, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda da Fração Ideal 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, nos termos do art. 37-A da Lei nº 9.514/97, e demais despesas previstas nesta Alienação Fiduciária.

5.6.1. Considerando que os procedimentos e os prazos estabelecidos na presente Cláusula estão diretamente relacionados ao que prevê a legislação brasileira, as partes acordam desde já que as alterações legais prevalecerão, aos procedimentos e prazos estabelecidos, na presente cláusula.

5.6.2. Responde o Fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre a Fração Ideal, cuja posse tenha sido transferida para o Fiduciário, até a data em que o fiduciário vier a ser imitido na posse.

5.7. Vigência dos Contratos de Locação: A Fiduciária tem conhecimento de que os Imóveis encontram-se locados nos termos dos Contratos de Locação, sendo que tais locações deverão ser mantidas em plena vigência nas hipóteses de consolidação de propriedade da Fração Ideal e arrematação em leilão, desde que locadas por valor de mercado, onde deverá ser expressamente informada a existência de locações e a obrigação do arrematante de cumprir com todos os termos e condições das referidas locações.

5.7.1. O disposto na Cláusula 5.7 acima aplica-se ainda a toda e qualquer locação que vier a ser constituída sobre qualquer um dos Imóveis até a data de consolidação da propriedade da Fração Ideal na figura da Fiduciária para fins de venda em leilão público extrajudicial, desde que locados por valor de mercado.

CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DE VENDA DOS IMÓVEIS PARA FINS DE LEILÃO

6.1. Valor de Avaliação: As Partes convencionam que o valor de venda da Fração Ideal, na presente data, para fins de leilão, é de R$ 366.678.000,00 (trezentos e sessenta e seis milhões seiscentos e setenta e oito mil reais), de acordo com o laudo de avaliação elaborado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda. e datado de 26 de abril de 2016 ("Valor de Avaliação Inicial").

6.1.1. O Valor de Avaliação Inicial deverá ser alterado anualmente, todo mês de julho, conforme laudo contratado pela Cedente nos termos do Contrato de Cessão, incluindo, mas não se limitando, o disposto em sua cláusula 6.1.2. do Contrato de Cessão.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS CONDIÇÕES GERAIS

7.1. Tolerância das Partes: A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra no cumprimento das obrigações ajustadas nesta Alienação Fiduciária, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

7.1.1. O disposto no item 7.1 supra prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

7.1.2. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições desta Alienação Fiduciária, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

7.2. Extensão das Obrigações ora Assumidas: As obrigações constituídas por esta Alienação Fiduciária são extensivas e obrigatórias aos herdeiros e sucessores a qualquer título das Partes.

7.3. Despesas: A Fiduciante responde por todas as despesas decorrentes da presente Alienação Fiduciária, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante 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 Serviço de Notas, de Serviço de Registro de Imóveis e de Serviço de Títulos e Documentos, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação.

7.3.1. As Partes autorizam e determinam, desde já, que o Sr. Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes da presente Alienação Fiduciária, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste Contrato.

7.4. Prevalência da Alienação Fiduciária: Fica desde logo estipulado que a presente Alienação Fiduciária revoga e substitui todo e qualquer entendimento havido entre as Partes anteriormente a esta data sobre o mesmo objeto.

7.5. Desapropriação dos Imóveis: Na hipótese de desapropriação total ou parcial dos Imóveis, a Securitizadora, como proprietária, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização paga pelo Poder Expropriante, na proporção da Fração Ideal, salvo se as Obrigações Garantidas já tiverem sido integralmente quitadas.

7.5.1. Se, no dia de seu recebimento pela Fiduciante, a indenização acima tratada for (a) superior ao valor das Obrigações Garantidas, a importância que sobejar será entregue à Fiduciante, conforme aplicável, na forma disciplinada neste Contrato; ou (b) inferior ao valor das Obrigações Garantidas, a Fiduciante continuará obrigada pelo saldo remanescente das Obrigações Garantidas, devendo pagá-lo de imediato.

7.6. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes, sempre por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, assim como o envio de documentos, a serem enviados nos termos deste Contrato, deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Se para a Fiduciária:

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo
Rua Amauri nº 255, 5º andar
CEP: 01448-000
Email: juridico@rbcapital.com e servicing@rbcapital.com

Se para a Fiduciante:
SCIALPHA PARTICIPAÇÕES LTDA.
Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, 9º andar, parte
São Paulo, São Paulo - CEP 01455-070
A/C Guido Barbosa Oliveira
Email: goliveira@iguatemi.com.br
Tel. (11) 3137-6841

7.6.1 Todas as comunicações decorrentes deste Contrato serão consideradas eficazes quando entregues pessoalmente à pessoa a ser notificada, mediante protocolo ou "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, ou mediante o envio de um e-mail para os endereços indicados acima com "aviso de entrega".

7.7. Os poderes conferidos à Fiduciária nos termos do presente Contrato destinam-se exclusivamente a proteger os direitos da Fiduciária sobre a Fração Ideal 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 do presente Contrato em relação a Fração Ideal.

7.8. As Partes concordam que o presente Contrato, assim como os demais Documentos da Oferta poderá ser alterado, independentemente 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, 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 comoalteração na razão social,

endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares de CRI.

7.9. 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. Já a Fiduciária poderá livremente e sem anuência prévia das demais Partes, ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato, para os fins da securitização via emissão de CRI, independentemente de anuência ou autorização das outras Partes, seja a que título for.

CLÁUSULA OITAVA - FORO

8.1. Foro: As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo como exclusivamente competente para analisar e julgar os conflitos oriundos desse Contrato.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 22 de junho de 2016.

[Páginas de assinaturas e anexos nas próximas páginas]

[Página de assinatura 1/3 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças celebrado em 22 de junho de 2016 por Scialpha Participações Ltda., RB Capital Companhia de Securitização e ORK Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.]

SCIALPHA PARTICIPAÇÕES LTDA.

1._____
Nome:
Cargo: Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A
Cristina Betts
VP Finanças

2._____
Nome: Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A
Dilene Rodrigues Teixeira
Cargo: Diretora Jurídica

[Página de assinatura 2/3 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças celebrado em 22 de junho de 2016 por Scialpha Participações Ltda., RB Capital Companhia de Securitização e ORK Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.]

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

1._____

Nome: Glauber da Cunha Santos
RG 09076231-1 (IFP/RJ)
CPF 120.547.898-10

Cargo:

2._____

Nome: Felipe Brito da Silva
RG 32928883 (SSP/SP)
CPF: 344.909.858-60

Cargo:

[Página de assinatura 3/3 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças celebrado em 22 de junho de 2016 por Scialpha Participações Ltda., RB Capital Companhia de Securitização e ORK Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.]

ORK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

1._____

Nome: Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A
Guido Barbosa de Oliveira
Cargo: Diretor Financeiro

2._____

Nome: Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A
Dilene Rodrigues Teixeira
Cargo: Diretora Jurídica

TESTEMUNHAS:

1._____

RG:

CPF: Thomas Gandolfo Barth
CPF: 338.720.688-73

2._____

RG: Fernando N. Macedo

CPF: 432.374.088-32

ANEXO I - CÓPIA DAS MATRÍCULAS DOS IMÓVEIS

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

MATRÍCULA 161.222 | FICHA 001

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 30 de maio de 2012.

IMÓVEL: GARAGEM, localizada no Subcondomínio Shopping, integrante do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO IGUATEMI ALPHAVILLE", situado na Alameda Xingu, nº. 200/350 esquina com a Alameda Rio Negro, nº. 111, do "Sítio Tamboré", no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa coberta edificada de 57.241,320m2; a área comum coberta edificada de 20.045,755m2, área comum descoberta de 8.585,259m2, total de área comum (coberta + descoberta) de 28.631,014m2; área total coberta edificada (privativa + comum) de 77.287,075m2; perfazendo a área total (coberta e descoberta) de 85.872,334m2, correspondendo-lhe a fração ideal no solo de 0,338411 ou 33,8411%, sendo-lhe atribuído o coeficiente de proporcionalidade de coeficiente de proporcionalidade de 0,611550 ou 61,1550% no Subcondomínio Shopping.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº. 23211.31.23.1365.00.000.1 (em maior área).

PROPRIETÁRIA DO DOMÍNIO DIRETO: **UNIÃO FEDERAL**.

PROPRIETÁRIA DO DOMÍNIO ÚTIL: 01) **SÃO PAULO WELLNESS S/A**, com sede na Alameda Madeira, nº. 222, 14º andar, sala 05, Alphaville, no Município e Comarca de Barueri, neste Estado, inscrita no CNPJ/MF. sob nº.04.106.907/0001-90, na proporção de 22%; e, 02) **SCIALPHA PARTICIPAÇÕES LTDA**, com sede na Alameda Rio Negro, nº. 111, parte, Alphaville, no Município e Comarca de Barueri, neste Estado, inscrita no CNPJ/MF. sob nº.09.015.646/0001-17, na proporção de 78%.

REGISTROS ANTERIORES: R.07, feito em 30/01/2.008, na matrícula nº. 28.322; R.05, feito em 21/11/2.000; matrícula nº. 138.678, feita em 08/12/2.008; R.12 e R.17, feitos em 30/05/2.012, na matrícula nº. 138.678; e, (**Instituição e Especificação de Condomínio registrada sob nº. 14, em 30/05/2012, na citada matrícula nº. 138.678**), tudo deste Registro de Imóveis.

O Oficial, Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

Av.01/161.222, em 30 de maio de 2.012.

Procede-se à presente averbação de transporte, para constar que: **a)** à vista da Av.01, feita em 08/12/2.008, na matrícula nº. 138.678, deste Registro de Imóveis, para constar que conforme Certidão Autorizativa de Transferência – CAT. nº. 000331461-87, datada de 19 de novembro de 2.007, e Certidões de Inteiro Teor do Imóvel, datadas de 08 de dezembro de 2.008, expedidas pela Secretaria do Patrimônio da União, Gerência Regional no Estado de São Paulo - GRPU/SP, o imóvel matriculado é cadastrado, em área maior, na referida Gerência, sob os RIPs. nºs. 6213.0006788-88, 6213.0006789-69, 6213.0006790-00 e 6213.0006791-83; e, **b)** à vista do R.06, feito em 25/03/2.010, na matrícula nº. 138.678, deste Registro de Imóveis, para constar que pelo instrumento particular, com força de escritura pública, formalizado nos termos das Leis Federais

(Continua no verso)

Visualização de matrícula online disponibilizada pela ARISP (www.arisp.com.br) - Data da Visualização: 25/2/2016 11:33:18

MATRÍCULA 161.222 | FICHA 001 VERSO

nºs. 4.380/64 e 5.049/66, e Decreto-Lei nº. 70 de 21/11/1.966, firmado no Município e Comarca de São Paulo, Capital, aos 25 de setembro de 2.009, aditado em 26 de setembro de 2.009, a proprietária, **SÃO PAULO WELLNESS S/A**, já qualificada, deu em **HIPOTECA** ao **BANCO BRADESCO S/A**, instituição financeira com sede no Núcleo Administrativo denominado "Cidade de Deus", s/nº. , Vila Yara, no Município de Osasco, deste Estado, inscrito no CNPJ/MF. sob o nº.60.746.948-0001-12, **a fração ideal correspondente a 78% do domínio útil do imóvel matriculado** (juntamente com a fração ideal correspondente a 78% da unidade designada shopping center), para garantia do empréstimo concedido no valor de R$90.000.000,00, à empresa devedora e incorporadora, **SCIALPHA PARTICIPAÇÕES LTDA**, já qualificada. A referida importância foi liberada por meio de 19 parcelas, sendo a primeira em 15/10/2.009, sendo que durante a fase da obra, que é de 17 meses, a devedora pagará a taxa de juros nominal e efetiva correspondente a TR + 10,50% A.A. ou TR + 0,8355 a.m. (base 360 dias), incidentes sobre os valores liberados, e a tarifa de administração e cobrança que esteja vigente na tabela de tarifas, correspondente na data do título a R$25,00, sendo certo que a data base de início de cômputo de juros continuará sendo as respectivas datas de liberação dos recursos, e durante os 13 meses seguintes a data da conclusão da obra, ou seja, a partir de 15/04/2.011 a devedora pagará mensalmente os juros sobre o saldo devedor, mais a tarifa mensal de administração e cobrança que esteja vigente e após esse prazo iniciará o pagamento da dívida, a qual será paga em 90 parcelas mensais e consecutivas, calculadas pelo Sistema de Amortização Constante – SAC, com a taxa de juros nominal e efetiva acima mencionada, vencendo-se a primeira prestação em 15/04/2.012 e as demais em igual dia dos meses subseqüentes, com as demais condições constantes do título. Comparecem ainda no título, na qualidade de interveniente construtora e fiadora, a empresa, **IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S/A**, com sede na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 920, 16º andar, parte, Vila Cordeiro, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF. nº 51.218.147/0001-93; e, como anuentes concordantes, a empresa, **SHOPPING CENTERS REUNIDOS DO BRASIL LTDA**, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.232, 9º andar, parte, Jardim Paulistano, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF. nº 51.693.209/0001-48; e, a empresa, **ALPHA CORPORATE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, com sede na Alameda Xingu, nº. 350, Alphaville, no Município e Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF. sob o nº.09.093.925/0001-07. Do título, constam outros termos, cláusulas e condições.

José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

O Escrevente Autorizado,

O Oficial,

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

Av.02/161.222, em 30 de maio de 2.012.
A presente matrícula foi aberta nos termos do Instrumento Particular de Instituição e

(Continua na ficha 002)

Visualização de matrícula online disponibilizada pela ARISP (www.arisp.com.br) - Data da Visualização: 25/2/2016 11:33:18

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BARUERI - SP
CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

MATRÍCULA	FICHA
161.222	002

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 30 de maio de 2012.

Especificação de Condomínio, firmado no Município e Comarca de Barueri, deste Estado, aos 23 de setembro de 2.011, conforme o disposto no item 44, alínea "c", do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

O Escrevente Autorizado, José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

O Oficial, Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

Protocolo microfilme nº 330.695 Rolo 5.995

Av.03/161.222, em 24 de janeiro de 2013.
Pela Escritura Pública de Rerratificação de Assembléias Gerais Extraordinárias, Cisão Parcial e Redução de Capital Social, Constituição de Sociedade e Compra e Venda de Bens Imóveis lavrada aos 28 de novembro de 2012, no 1º Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos do Município e Comarca de Barueri, deste Estado, livro nº 0680, páginas nºs 245 a 278; Ata da Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 26 de outubro de 2011, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob nº 438.440/11-0 (protocolo nº 2.071.393/11-9), em sessão de 03 de novembro de 2011; Ata da Assembléia Geral de Constituição realizada em 26 de outubro de 2011, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob nº 3530041556-6 (protocolo nº 2.071.392/11-5), em sessão de 03 de novembro de 2011; e Certidão de Autorização para Transferência – CAT nº 001430461-95, datada de 03 de setembro de 2012, expedida pela Secretaria do Patrimônio da União, Gerência Regional no Estado de São Paulo – GRPU/SP, é feita a presente averbação para constar que, o domínio útil do imóvel matriculado, é cadastrado na referida Gerência sob o RIP. nº 6213.0114873-3.

O Escrevente Autorizado, Sonia Maria Pelegrini Ribeiro
Escrevente Autorizada

O Oficial, José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

Av.04/161.222, em 24 de janeiro de 2013.
Pela escritura e Atas mencionadas na Av.03 desta, procede-se a presente averbação, para constar que, em virtude de **cisão parcial**, da coproprietária, a empresa **SÃO PAULO WELLNESS S/A**, já qualificada, **a fração ideal de 5,373940% do domínio útil do imóvel matriculado**, avaliado em R$3.096.208,00, **verteu** ao patrimônio da empresa **GOTTHEINER PARTICIPAÇÕES S/A**, com sede na Rua Major Sertório, nº 332, 2º andar, conjunto 201, Centro, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF. nº 14.707.420/0001-17. Do título consta que, a vendedora apresentou a Certidão Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e as de Terceiros – CND/INSS, e a Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a

(Continua no verso)

CONSULTA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Visualização de matrícula online disponibilizada pela ARISP (www.arisp.com.br) - Data da Visualização: 25/2/2016 11:33:18

MATRÍCULA 161.221 | FICHA 001 | LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 30 de maio de 2012.

IMÓVEL: SHOPPING CENTER, localizado no Subcondomínio Shopping, integrante do empreendimento denominado "CONDOMINIO IGUATEMI ALPHAVILLE", situado na Alameda Xingu, nº. 200/350 esquina com a Alameda Rio Negro, nº. 111, do "Sítio Tamboré" no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa coberta edificada de 29.681,770m2, área privativa descoberta de 1.234,980m2, total de área privativa (coberta + descoberta) de 30.916,750m2; a área comum coberta edificada de 12.732,865m2, área comum descoberta de 5.453,271m2, total de área comum (coberta + descoberta) de 18.186,136m2; área total coberta edificada (privativa + comum) de 42.414,635m2; perfazendo a área total (coberta + descoberta) de 49.102,886m2, correspondendo-lhe a fração ideal no solo de 0,214949 ou 21,4949%, sendo-lhe atribuído o coeficiente de proporcionalidade de 0,388450 ou 38,8450% no Subcondomínio Shopping.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº. 6211.31.23.1365.00.000.1 (em maior área).

PROPRIETÁRIA DO DOMÍNIO DIRETO: **UNIÃO FEDERAL**.

PROPRIETÁRIA DO DOMÍNIO ÚTIL: 01) **SÃO PAULO WELLNESS S/A**, com sede na Alameda Madeira, nº. 222, 14º andar, sala 05, Alphaville, no Município e Comarca de Barueri, neste Estado, inscrita no CNPJ/MF. sob nº.04.106.907/0001-90, na proporção de 22%; e, 02) **SCIALPHA PARTICIPAÇÕES LTDA**, com sede na Alameda Rio Negro, nº. 111, parte, Alphaville, no Município e Comarca de Barueri, neste Estado, inscrita no CNPJ/MF. sob nº.09.015.646/0001-17, na proporção de 78%.

REGISTROS ANTERIORES: R.07, feito em 30/01/2.008, na matrícula nº. 28.322; R.05, feito em 21/11/2.000; matrícula nº. 138.678, feita em 08/12/2.008; R.12 e R.16, feitos em 30/05/2.012, na matrícula nº. 138.678; e, (**Instituição e Especificação de Condomínio registrada sob nº. 14, em 30/05/2012, na citada matrícula nº. 138.678**), tudo deste Registro de Imóveis.

O Oficial, Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

Av.01/161.221, em 30 de maio de 2.012.

Procede-se à presente averbação de transporte, para constar que: **a)** à vista da Av.01, feita em 08/12/2.008, na matrícula nº. 138.678, deste Registro de Imóveis, para constar que conforme Certidão Autorizativa de Transferência – CAT. nº. 000331461-8, datada de 19 de novembro de 2.007, e Certidões de Inteiro Teor do Imóvel, datadas de 08 de dezembro de 2.008, expedidas pela Secretaria do Patrimônio da União, Gerência Regional no Estado de São Paulo - GRPU/SP, o imóvel matriculado é cadastrado, em área maior, na referida Gerência, sob os RIPs. nºs. 6213.0006788-88, 6213.0006789-69, 6213.0006790-00 e 6213.0006791-83; e, **b)** à vista do R.06, feito em 25/03/2.010, na matrícula nº. 138.678, deste Registro de Imóveis, para constar que pelo instrumento

(Continua no verso)

Visualização de matrícula online disponibilizada pela ARISP (www.arisp.com.br) - Data da Visualização: 25/2/2016 11:25:19

MATRÍCULA 161.221 | FICHA 001 VERSO

particular, com força de escritura pública, formalizado nos termos das Leis Federais nºs. 4.380/64 e 5.049/66, e Decreto-Lei nº. 70 de 21/11/1.966, firmado no Município e Comarca de São Paulo, Capital, aos 25 de setembro de 2.009, aditado em 26 de setembro de 2.009, a proprietária, **SÃO PAULO WELLNESS S/A**, já qualificada, deu em **HIPOTECA** ao **BANCO BRADESCO S/A**, instituição financeira com sede no Núcleo Administrativo denominado "Cidade de Deus", s/nº. , Vila Yara, no Município de Osasco, deste Estado, inscrito no CNPJ/MF. sob o nº.60.746.948-0001-12, **a fração ideal correspondente a 78% do domínio útil do imóvel matriculado** (juntamente com a fração ideal correspondente a 78% da unidade designada garagem), para garantia do empréstimo concedido no valor de R$90.000.000,00, à empresa devedora e incorporadora, **SCIALPHA PARTICIPAÇÕES LTDA**, já qualificada. A referida importância foi liberada por meio de 19 parcelas, sendo a primeira em 15/10/2.009, sendo que durante a fase da obra, que é de 17 meses, a devedora pagará a taxa de juros nominal e efetiva correspondente a TR + 10,50% A.A. ou TR + 0,8355 a.m. (base 360 dias), incidentes sobre os valores liberados, e a tarifa de administração e cobrança que esteja vigente na tabela de tarifas, correspondente na data do título a R$25,00, sendo certo que a data base de início de cômputo de juros continuará sendo as respectivas datas de liberação dos recursos, e durante os 13 meses seguintes a data da conclusão da obra, ou seja, a partir de 15/04/2.011 a devedora pagará mensalmente os juros sobre o saldo devedor, mais a tarifa mensal de administração e cobrança que esteja vigente e após esse prazo iniciará o pagamento da dívida, a qual será paga em 90 parcelas mensais e consecutivas, calculadas pelo Sistema de Amortização Constante – SAC, com a taxa de juros nominal e efetiva acima mencionada, vencendo-se a primeira prestação em 15/04/2.012 e as demais em igual dia dos meses subseqüentes, com as demais condições constantes do título. Comparecem ainda no título, na qualidade de interveniente construtora e fiadora, a empresa, **IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S/A**, com sede na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 920, 16º andar, parte, Vila Cordeiro, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF. nº 51.218.147/0001-93; e, como anuentes concordantes, a empresa, **SHOPPING CENTERS REUNIDOS DO BRASIL LTDA**, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.232, 9º andar, parte, Jardim Paulistano, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF. nº 51.693.295/0001-48; e, a empresa, **ALPHA CORPORATE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, com sede na Alameda Xingu, nº. 350, Alphaville, no Município e Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF. sob o nº.09.093.925/0001-07. Do título, constam outros termos, cláusulas e condições.

José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

O Escrevente Autorizado,

O Oficial,

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

Av.02/161.221, em 30 de maio de 2.012.

(Continua na ficha 002)

Visualização de matrícula online disponibilizada pela ARISP (www.arisp.com.br) - Data da Visualização: 25/2/2016 11:25:19

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BARUERI - SP
CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

MATRÍCULA	FICHA
161.221	002

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 30 de maio de 2012.

A presente matrícula foi aberta nos termos do Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio, firmado no Município e Comarca de Barueri, deste Estado, aos 2[illegible] de setembro de 2.011, conforme o disposto no item 44, alínea "c", do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

O Escrevente Autorizado,

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

O Oficial,

Protocolo microfilme nº 333.[illegible]95 Rolo 5.995

Av.03/161.221, em 24 de janeiro de 2013.
Pela Escritura Pública de Rerratificação de Assembléias Gerais Extraordinárias, Cisão Parcial e Redução de Capital Social, Constituição de Sociedade e Compra e Venda de Bens Imóveis lavrada aos 28 de novembro de 2012, no 1º Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos do Município e Comarca de Barueri, deste Estado, livro nº 0680, páginas nºs 245 a 278; Ata da Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 26 de outubro de 2011, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob nº 438.440/11-0 (protocolo nº 2.071.393/11-9), em sessão de 03 de novembro de 2011; Ata da Assembléia Geral de Constituição realizada em 26 de outubro de 2011, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob nº 3530041556-6 (protocolo nº 2.071.[illegible]92/11-5), em sessão de 03 de novembro de 2011; e Certidão de Autorização para Transferência – CAT nº 001430460-04, datada de 03 de setembro de 2012, expedida pela Secretaria do Patrimônio da União, Gerência Regional no Estado de São Paulo – GRPU/SP, é feita a presente averbação para constar que, o domínio útil do imóvel matriculado, é cadastrado na referida Gerência sob o RIP. nº 6213.0114872-56.

Sonia Maria Pelegrini Ribeiro
Escrevente Autorizada
José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

O Escrevente Autorizado,

O Oficial,

Av.04/161.221, em 24 de janeiro de 2013.
Pela escritura e Atas mencionadas na Av.03 desta, procede-se a presente averbação, para constar que, em virtude de **cisão parcial**, da coproprietária, a empresa **SÃO PAULO WELLNESS S/A**, já qualificada, **a fração ideal de 5,373940% do domínio útil do imóvel matriculado**, avaliado em R$5.233.496,00, **verteu** ao patrimônio da empresa **GOTTHEINER PARTICIPAÇÕES S/A**, com sede na Rua Major Sertório nº 332, 2º andar, conjunto 201, Centro, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF. nº 14.707.420/0001-17. Do título consta que, a vendedora apresentou a Certidão Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e

(Continua no verso)

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Visualização de matrícula online disponibilizada pela ARISP (www.arisp.com.br) - Data da Visualização: 25/2/2016 11:25:19

MATRÍCULA 161.221 | FICHA 002 VERSO

as de Terceiros – CND/INSS, e a Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos e Contribuições Federais, administrados pela Secretaria da Receita Federal; e à Dívida Ativa da União administrada pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, as quais ficaram arquivadas no citado Tabelião de Notas. A presente transação foi autorizada pela Secretaria do Patrimônio da União, Gerência Regional no Estado de São Paulo – GRPU/SP, através da Certidão de Autorização para Transferência – CAT nº 001430460-04, datada de 03 de setembro de 2012.

O Escrevente Autorizado, Sonia Maria Pelegrini Ribeiro
Escrevente Autorizada

p/O Oficial, José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

R.05/161.221, em 24 de janeiro de 2013.

Pela escritura mencionada na Av.03 desta, a coproprietária, a empresa **GOTTHEINER PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada, **VENDEU a fração ideal de 0,791313% do domínio útil do imóvel matriculado**, pelo valor de R$946.081,50, à empresa **LAM PARTICIPAÇÕES LTDA**, com sede na Alameda Xingu, nº 350, conjunto 2604, sala 09, Alphaville, no Município e Comarca de Barueri, neste Estado, inscrita no CNPJ/MF. nº 04.532.843/0001-90. Do título consta que, a vendedora apresentou a Certidão Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e as de Terceiros – CND/INSS, e a Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos e Contribuições Federais, administrados pela Secretaria da Receita Federal; e à Dívida Ativa da União administrada pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, as quais ficaram arquivadas no citado Tabelião de Notas. A presente transação foi autorizada pela Secretaria do Patrimônio da União, Gerência Regional no Estado de São Paulo – GRPU/SP, através da Certidão de Autorização para Transferência – CAT nº 001491888-97, datada de 23 de novembro de 2012.

O Escrevente Autorizado, Sonia Maria Pelegrini Ribeiro
Escrevente Autorizada

p/O Oficial, José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

R.06/161.221, em 24 de janeiro de 2013.

Pela escritura mencionada na Av.03 desta, a coproprietária, a empresa **GOTTHEINER PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada, **VENDEU a fração ideal de 1,582627% do domínio útil do imóvel matriculado**, pelo valor de R$1.892.164,50, à empresa **NATHUR PARTICIPAÇÕES LTDA**, com sede na Alameda Xingu, nº 350, conjunto 2604, sala 07, Alphaville, no Município e Comarca de Barueri, neste Estado, inscrita no CNPJ/MF. nº 04.532.141/0001-06. Do título consta que, a vendedora apresentou a Certidão Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e as de Terceiros – CND/INSS, e a Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos e Contribuições Federais, administrados pela Secretaria da Receita Federal; e à Dívida

(Continua na ficha 003)

Visualização de matrícula online disponibilizada pela ARISP (www.arisp.com.br) - Data da Visualização: 25/2/2016 11:25:19

MATRÍCULA 161.221 | FICHA 003 | LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 24 de janeiro de 2013.

Ativa da União administrada pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, as quais ficaram arquivadas no citado Tabelião de Notas. A presente transação foi autorizada pela Secretaria do Patrimônio da União, Gerência Regional no Estado de São Paulo – GRPU/SP, através da Certidão de Autorização para Transferência – CAT nº 001491910-90, datada de 23 de novembro de 2012.

O Escrevente Autorizado, Sonia Maria Pelegrini Ribeiro
Escrevente Autorizada

O Oficial, José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

R.07/161.221, em 24 de janeiro de 2013.
Pela escritura mencionada na Av.03 desta, a coproprietária, a empresa **GOTTHEINER PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada, **VENDEU a fração ideal de 3,00% do domínio útil do imóvel matriculado**, pelo valor de R$3.586.754,00, à empresa **GFG PARTICIPAÇÕES S/A**, com sede na Alameda Mamoré, nº 535, 5º andar, sala 507, Edifício Personal Busines Office, em Alphaville Industrial, no Município e Comarca de Barueri, deste Estado, inscrita no CNPJ/MF. nº 05.502.255/0001-76. Do título consta que, a vendedora apresentou a Certidão Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e as de Terceiros – CND/INSS, e a Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos e Contribuições Federais, administrados pela Secretaria da Receita Federal; e à Dívida Ativa da União administrada pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, as quais ficaram arquivadas no citado Tabelião de Notas. A presente transação foi autorizada pela Secretaria do Patrimônio da União, Gerência Regional no Estado de São Paulo – GRPU/SP, através da Certidão de Autorização para Transferência – CAT nº 001491902-80, datada de 23 de novembro de 2012.

O Escrevente Autorizado, Sonia Maria Pelegrini Ribeiro
Escrevente Autorizada

O Oficial, José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

Protocolo microfilme nº 346.366 Rolo 6.153

R.08/161.221, em 05 de dezembro de 2.013.
Pelo Instrumento Particular, com caráter de escritura pública (Contrato nº 676278-2), formalizado nos termos dos artigos 17 e 38 da Lei Federal nº 9.514/97, no Município e Comarca de São Paulo/SP, aos 16 de julho de 2012, a co-proprietária **NATHER PARTICIPAÇÕES LTDA**, já qualificada, deu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, na forma estabelecida pelo artigo 22 da Lei Federal nº 9.514 de 20/11/1.997, ao **BANCO BRADESCO S/A.**, com sede na Cidade de Deus, no Município e Comarca de Osasco/SP, inscrito no CNPJ/MF. sob nº. 60.746.948/0001-12, no ato representado na forma constante do título, a fração ideal correspondente a 1,582627% do domínio útil

(Continua no verso)

Visualização de matrícula online disponibilizada pela ARISP (www.arisp.com.br) - Data da Visualização: 25/2/2016 11:25:19

MATRÍCULA 161.221 | FICHA 003 VERSO

do imóvel matriculado, juntamente com a fração ideal do domínio útil do imóvel da matricula nº. 161.222, para garantia da dívida no valor de R$2.270.597,40, pagável através de 144 prestações mensais e sucessivas, calculados pelo SAC - Sistema de Amortização Constante, no valor inicial e total de R$35.259,20, estando inclusos todos os acessórios, dentre eles o seguro, vencendo a primeira em 16/08/2012 e as demais em igual dia dos meses subseqüentes, com a taxa anual de juros nominal de 10,03% e efetiva de 10,50%. Do título, constam outros termos, cláusulas, e condições. Para os fins previstos no parágrafo 2º do artigo 26 da Lei nº. 9.514/97, ficou estabelecido o prazo de 30 dias para a intimação da devedora fiduciante; e, para fins do leilão extrajudicial, foi atribuído ao imóvel o valor de R$2.136.546,45. A devedora fiduciária apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros – CNDINSS; e, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais, administrada pela Secretaria da Receita Federal do Brasil; e, à Dívida Ativa da União, administrada pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, as quais foram microfilmadas e arquivadas nesta Serventia.-

O Escrevente Autorizado, Bel. Marcos Carvalho Lima – Escrevente Autorizado

O Oficial, Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira – Oficial

Protocolo microfilme nº 363.079 Rolo 6.365

Av.09/161.221, em 14 de abril de 2.014.

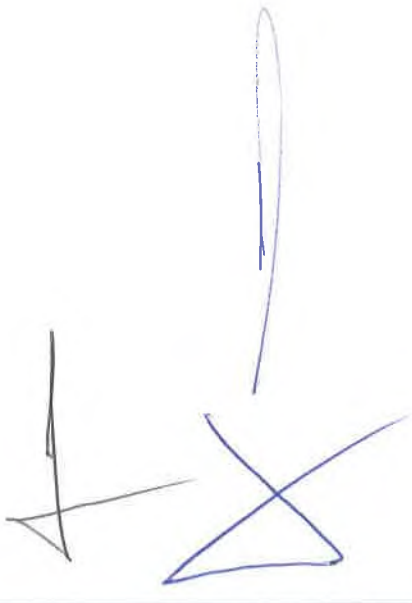
Procede-se esta averbação de transporte, à vista da Av.10/125, feita em 14/04/2014, na matrícula nº 138.678, deste Registro de Imóveis, para constar que, da hipoteca consubstanciada no registro nº 06, da referida matrícula, **foi desligado o domínio útil do imóvel matriculado**, ficando, conseqüentemente, sem efeito a alínea "b", da Av.01, desta.

O Escrevente Autorizado, Flaviana Marques de Oliveira – Escrevente Autorizada

O Oficial, Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira – Oficial

Protocolo microfilme nº 370.189 Rolo 6.451

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO



Visualização de matrícula online disponibilizada pela ARISP (www.arisp.com.br) - Data da Visualização: 25/2/2016 11:25:19

Tributos e Contribuições Federais, administrados pela Secretaria da Receita Federal; e à Dívida Ativa da União administrada pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, as quais ficaram arquivadas no citado Tabelião de Notas. A presente transação foi autorizada pela Secretaria do Patrimônio da União, Gerência Regional no Estado de São Paulo – GRPU/SP, através da Certidão de Autorização para Transferência – CAT nº 001430461-95, datada de 03 de setembro de 2012.

Sonia Maria Pelegrini Ribeiro
Escrevente Autorizada

O Escrevente Autorizado,

José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

O Oficial,

R.05/161.222, em 24 de janeiro de 2013.

Pela escritura mencionada na Av.02 desta, a coproprietária, a empresa **GOTTHEINER PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada, **VENDEU a fração ideal de 0,791313% do domínio útil do imóvel matriculado**, pelo valor de R$946.081,50, à empresa **LAM PARTICIPAÇÕES LTDA**, com sede na Alameda Xingu, nº 350, conjunto 2604, sala 09, Alphaville, no Município e Comarca de Barueri, neste Estado, inscrita no CNPJ/MF. nº 04.532.843/0001-90. Do título consta que, a vendedora apresentou a Certidão Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e as de Terceiros – CND/INSS, e a Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos e Contribuições Federais, administrados pela Secretaria da Receita Federal; e à Dívida Ativa da União administrada pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, as quais ficaram arquivadas no citado Tabelião de Notas. A presente transação foi autorizada pela Secretaria do Patrimônio da União, Gerência Regional no Estado de São Paulo – GRPU/SP, através da Certidão de Autorização para Transferência – CAT nº 001491896-05, datada de 23 de novembro de 2012.

Sonia Maria Pelegrini Ribeiro
Escrevente Autorizada

O Escrevente Autorizado,

José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

O Oficial,

R.06/161.222, em 24 de janeiro de 2013.

Pela escritura mencionada na Av.03 desta, a coproprietária, a empresa **GOTTHEINER PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada, **VENDEU a fração ideal de 1,582627% do domínio útil do imóvel matriculado**, pelo valor de R$1.892.164,50, à empresa **NATHUR PARTICIPAÇÕES LTDA**, com sede na Alameda Xingu, nº 350, conjunto 2604, sala 07, Alphaville, no Município e Comarca de Barueri, neste Estado, inscrita no CNPJ/MF. nº 04.532.141/0001-06. Do título consta que, a vendedora apresentou a Certidão Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e as de Terceiros – CND/INSS, e a Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos e Contribuições Federais, administrados pela Secretaria da Receita Federal; e à Dívida Ativa da União administrada pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, as quais

(Continua na ficha 003)

CRA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Visualização de matrícula online disponibilizada pela ARISP (www.arisp.com.br) - Data da Visualização: 25/2/2016 11:33:18

MATRÍCULA 161.222 | FICHA 003 | LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 24 de janeiro de 2013.

ficaram arquivadas no citado Tabelião de Notas. A presente transação foi autorizada pela Secretaria do Patrimônio da União, Gerência Regional no Estado de São Paulo – GRPU/SP, através da Certidão de Autorização para Transferência – CAT nº 001491908-75, datada de 23 de novembro de 2012.

O Escrevente Autorizado, Sonia Maria Pelegrini Ribeiro
Escrevente Autorizada

O Oficial, José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

R.07/161.222, em 24 de janeiro de 2013.
Pela escritura mencionada na Av.03 desta, a coproprietária, a empresa **GOTTHEINER PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada, **VENDEU a fração ideal de 3,00% do domínio útil do imóvel matriculado**, pelo valor de R$3.586.754,00, à empresa **GFG PARTICIPAÇÕES S/A**, com sede na Alameda Mamoré, nº 535, 5º andar, sala 507, Edifício Personal Busines Office, em Alphaville Industrial, no Município e Comarca de Barueri, deste Estado, inscrita no CNPJ/MF. nº 05.502.255/0001-76. Do título consta que, a vendedora apresentou a Certidão Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e as de Terceiros – CND/INSS, e a Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos e Contribuições Federais, administrados pela Secretaria da Receita Federal; e à Dívida Ativa da União administrada pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, as quais ficaram arquivadas no citado Tabelião de Notas. A presente transação foi autorizada pela Secretaria do Patrimônio da União, Gerência Regional no Estado de São Paulo – GRPU/SP, através da Certidão de Autorização para Transferência – CAT nº 001491901-07, datada de 23 de novembro de 2012.

O Escrevente Autorizado, Sonia Maria Pelegrini Ribeiro
Escrevente Autorizada

O Oficial, José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

Protocolo microfilme nº 346.366 Rolo 6.153

R.08/161.222, em 05 de dezembro de 2.013.
Pelo Instrumento Particular de Confissão de Dívida, com caráter de escritura pública (Contrato nº 676378-2), formalizado nos termos dos artigos 17 e 38 da Lei Federal nº 9.514/97, no Município e Comarca de São Paulo/SP, aos 16 de julho de 2012, a co-proprietária **NATHUR PARTICIPAÇÕES LTDA**, já qualificada, deu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, na forma estabelecida pelo artigo 22 da Lei Federal nº 9.514 de 20/11/1.997, ao **BANCO BRADESCO S/A.**, com sede na Cidade de Deus, no Município e Comarca de Osasco/SP, inscrito no CNPJ/MF. sob nº. 60.746.948/0001-12, no ato representado na forma constante do título, a fração ideal correspondente a 1,582627% do domínio útil do imóvel matriculado, juntamente com a fração ideal do

(Continua no verso)

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO - PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Visualização de matrícula online disponibilizada pela ARISP (www.arisp.com.br) - Data da Visualização: 25/2/2016 11:33:18

MATRÍCULA 161.222 | FICHA 003 VERSO

domínio útil do imóvel da matricula nº. 161.221, para garantia da dívida no valor de R$2.270.597,20, pagável através de 144 prestações mensais e sucessivas, calculados pelo SAC - Sistema de Amortização Constante, no valor inicial e total de R$35.259,20, estando inclusos todos os acessórios, dentre eles o seguro, vencendo a primeira em 16/08/2012 e as demais em igual dia dos meses subseqüentes, com a taxa anual de juros nominal de 10,03% e efetiva de 10,50%. Do título, constam outros termos, cláusulas, e condições. Para os fins previstos no parágrafo 2º do artigo 26 da Lei nº. 9.514/97, ficou estabelecido o prazo de 30 dias para a intimação da devedora fiduciante; e, para fins do leilão extrajudicial, foi atribuído ao imóvel o valor de R$2.136.546,45. A devedora fiduciária apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros – CNDINSS; e, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais, administrada pela Secretaria da Receita Federal do Brasil; e, à Dívida Ativa da União, administrada pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, as quais foram microfilmadas e arquivadas nesta Serventia

O Escrevente Autorizado, Mauricio Carvalho Lima
Escrevente Autorizado

O Oficial, Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

Protocolo microfilme nº 363.079 Rolo 6.365

Av.09/161.122, em 11 de abril de 2.014.
Procede-se esta averbação de transporte, à vista da Av.124, feita em 11/04/2.014, na matrícula nº 138.678, deste Registro de Imóveis, para constar que, da hipoteca consubstanciada no registro nº 06, da referida matrícula, **foi desligado o domínio útil do imóvel matriculado**, ficando, conseqüentemente, sem efeito a alínea "b", da Av.01 desta.

O Escrevente Autorizado, Sonia Maria Pelegrini Ribeiro
Escrevente Autorizada

O Oficial, Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

Protocolo microfilme nº 370.188 Rolo 6.450

PARA SIMPLES CONSULTA SEM VALOR JURÍDICO

Visualização de matrícula online disponibilizada pela ARISP (www.arisp.com.br) - Data de Visualização: 25/2/2016 11:33:18

ANEXO II - CERTIDÕES

MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO

Nome: SCIALPHA PARTICIPACOES LTDA.
CNPJ: 09.015.646/0001-17

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seu nome, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão é válida para o estabelecimento matriz e suas filiais e, no caso de ente federativo, para todos os órgãos e fundos públicos da administração direta a ele vinculados. Refere-se à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <http://www.receita.fazenda.gov.br> ou <http://www.pgfn.fazenda.gov.br>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 02/10/2014.
Emitida às 10:25:26 do dia 06/04/2016 <hora e data de Brasília>.
Válida até 03/10/2016.
Código de controle da certidão: **67E2.753D.3639.677D**
Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

ANEXO 10
Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

(Esta página foi intencionalmente deixa em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular (adiante designado simplesmente como "Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios" ou "Cessão Fiduciária"), firmado nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965 ("Lei nº 4.728/65"), com a redação que lhe foi dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004 ("Lei nº 10.931/04"), dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 ("Lei nº 9.514/97"), e das disposições pertinentes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, as partes:

ORK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade limitada com sede na Alameda Rio Negro, nº 111, parte, Alphaville, CEP 06454-000, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.163.430/0001-27, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Fiduciante"); e

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri nº 255, 5º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Fiduciária", sendo a Fiduciante e a Fiduciária igualmente denominadas, quando consideradas em conjunto, simplesmente como "Partes" e, isoladamente, como "Parte");

E, na qualidade de intervenientes anuentes,

SCIALPHA PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade limitada com sede na Alameda Rio Negro, nº 111, parte, Alphaville, CEP 06454-000, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.015.646/0001-17, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Interveniente Anuente"); e

AEMP - ADMINISTRADORA DE EMPREENDIMENTOS LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, 9º andar, parte, CEP 01455-070, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.186.025/0001-10, na qualidade de administradora do Condomínio Voluntário do Subcondomínio "Shopping Center Iguatemi

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A
Flávia Dini
Gerente Jurídica

Alphaville", inscrito no CNPJ/MF sob o nº 12.875.195/0001-00 ("Administradora" e "Condomínio", respectivamente).

II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

(a) em 01 de junho de 2016, por meio da celebração do "*Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Venda e Compra de Fração Ideal e Outras Avenças*", firmado entre a Interveniente Anuente, na qualidade de vendedora, a Fiduciante, na qualidade de compradora e a Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 51.218.147/0001-93 ("Iguatemi"), na qualidade de interveniente anuente, a Interveniente Anuente se comprometeu a vender 78% (setenta e oito por cento) da fração ideal do domínio útil dos imóveis matriculados sob nºs 161.221 e 161.222 junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, Estado de São Paulo ("Fração Ideal" e "Imóveis", respectivamente), à Fiduciante, pelo preço de aquisição no valor de R$ 275.000.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões de reais), dividido em 34 (trinta e quatro) parcelas, e devidamente atualizado e remunerado, conforme previsto no referido instrumento ("Preço de Aquisição" e "Compromisso de Venda e Compra", respectivamente). As primeiras 10 (dez) parcelas serão referentes somente ao pagamento de juros e correção monetária, e as 24 (vinte e quatro) Parcelas restantes serão mensais e correspondentes a amortização do Preço de Aquisição, pagamento de juros e atualização monetária;

(b) sobre os Imóveis foi erigido o empreendimento imobiliário consistente em centro de varejo na modalidade Shopping Center, denominado por "Shopping Center Iguatemi Alphaville" ("Empreendimento" ou "Shopping Iguatemi Alphaville"), explorado pelo Condomínio, sendo o Shopping Iguatemi Alphaville composto por lojas que se encontram atualmente locadas pelo Condomínio em favor de terceiros por meio de contratos de locação ("Contratos de Locação" e "Locatários" respectivamente);

(c) a Interveniente Anuente, visando se capitalizar, cedeu em favor da Fiduciária, por meio do "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" ("Contrato de Cessão"), celebrado em 22 de junho de 2016, entre a Interveniente Anuente, na qualidade de cedente, a Fiduciária, na qualidade de cessionária, a Iguatemi, na qualidade de fiadora e a Fiduciante, na qualidade de interveniente anuente, a totalidade dos créditos imobiliários relativos ao Preço de Aquisição, incluindo a totalidade dos respectivos

acessórios, tais como juros, multas, atualização monetária, penalidades, indenizações, direitos de regresso, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes nos termos e condições do Compromisso de Venda e Compra ("Créditos Imobiliários");

(d) tais Créditos Imobiliários estão representados por Cédula de Crédito Imobiliário ("CCI"), emitida pela Interveniente Anuente, nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural*", firmado em 22 de junho de 2016, entre a Interveniente Anuente, na qualidade de emissora, e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário");

(e) a Fiduciária, por sua vez, pretende vincular os referidos Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 135ª Série da sua 1ª emissão ("CRI"), por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários a ser firmado, nesta data, entre a Fiduciária e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização"), nos termos da Lei nº 9.514/97, sendo certo que os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública, nos termos dos normativos da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), em especial da Instrução n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada e da Instrução n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Emissão" ou "Oferta Pública", respectivamente);

(f) em função do Compromisso de Venda e Compra, a Fiduciante passou a ser titular de direitos creditórios oriundos da exploração do Empreendimento pelo Condomínio, no montante de 78% (setenta e oito por cento) dos rendimentos líquidos do Condomínio, equivalente à totalidade dos recebíveis efetivamente recebidos pelo Condomínio no mês, relativos aos aluguéis (fixos e variáveis), decorrentes dos Contratos de Locação do Empreendimento, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros, multas, atualização monetária, penalidades, indenizações, direitos de regresso, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes nos prazos dos Contratos de Locação, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios, garantias constituídas, e instrumentos que os representam, incluindo respectivos anexos, os valores relativos aos direitos sobre pontos comerciais, locações de áreas comuns, locações de quiosques, locações temporárias e locações de áreas de mídia, coparticipação (luvas e taxas de transferência de lojas), cessão de direitos, aplicações e quaisquer outros por mais especiais que sejam, inclusive relativos a pagamentos pela utilização do estacionamento do Shopping Iguatemi Alphaville, deduzidas as

despesas correntes de responsabilidade dos condôminos, incluindo, mas não se limitando, taxas de administração e gerenciamento, contribuições ordinárias ao fundo de promoção e propaganda, encargo de lojas vagas, despesas relativas a auditoria de lojas, honorários advocatícios, e contribuições a entidades de classe ("Direitos Creditórios");

os recebíveis do Empreendimento serão pagos na conta corrente de titularidade do Condomínio, nº 13005802-3, agência 2271, mantida no Banco Santander Brasil S.A. (033), relativos aos aluguéis das lojas e na conta corrente nº 13005803-0, agência 2271, mantida no Banco Santander Brasil S.A. (033), relativos ao estacionamento ("Contas Condomínio"), sendo os Direitos Creditórios transferidos quinzenalmente, sempre que houver alguma distribuição de resultados, nos termos da convenção do Condomínio, para a conta corrente de titularidade da Fiduciante a ser aberta oportunamente junto ao **BANCO BRADESCO S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12 ("Agente de Pagamento" e "Conta Vinculada", respectivamente);

(g) como forma de garantir o cumprimento do pagamento dos Créditos Imobiliários pela própria Fiduciante em decorrência do Compromisso de Venda e Compra, bem como as obrigações assumidas pela Interveniente Anuente no Contrato de Cessão, incluindo as obrigações de Coobrigação, Pagamento Adicional de Preço, Recompra Compulsória Integral, Multa Indenizatória e/ou Despesas, conforme definidas no Contrato de Cessão ("Obrigações Garantidas"), a Fiduciante pretende, por meio do presente instrumento, ceder fiduciariamente em favor da Fiduciária os Direitos Creditórios e a Conta Vinculada.

Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

III - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA

1.1 Objeto: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas a Fiduciante cede fiduciariamente à Fiduciária os Direitos Creditórios, bem como todos os direitos relativos à Conta Vinculada, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728/65, dos artigos

18 a 20 da Lei nº 9.514/97 e das demais disposições legais aplicáveis, os quais incluem todos os Direitos Creditórios, presentes ou futuros, que a Fiduciante titule com relação ao Condomínio e à Conta Vinculada, em caráter irrevogável e irretratável, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, nos termos dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil e das demais disposições legais aplicáveis, os Direitos Creditórios.

1.1.1 Não fazem e não farão parte deste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios quaisquer créditos decorrentes de eventuais expansões do Shopping Iguatemi Alphaville e futuros empreendimentos imobiliários desenvolvidos de forma vinculada ao Shopping Iguatemi Alphaville, desde que tais direitos creditórios não sejam depositados nas Contas Condomínio.

1.1.2. A Fiduciante obriga-se a não compensar os Direitos Creditórios com nenhum valor que seja devido pela Fiduciária, por força de outra relação contratual que não a descrita neste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ou no Contrato de Cessão.

1.2 Registro da Cessão Fiduciária: A Fiduciante deverá, às suas expensas, apresentar este Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios para registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos das cidades de São Paulo e de Barueri, do Estado de São Paulo, em até 5 (cinco) dias corridos contados da data de celebração, encaminhando documento comprobatório do referido registro à Fiduciária no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da data do efetivo registro.

1.2.1 O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração do presente Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

1.3. Condição Suspensiva: Sem prejuízo de o presente instrumento vincular as Partes desde a data de sua assinatura, a eficácia da garantia objeto deste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios está condicionada, de forma suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil, à implementação das condições precedentes previstas na cláusula 2.4 do Contrato de Cessão ("Condição Suspensiva").

1.3.1 Assim que a Condição Suspensiva se verificar, a garantia objeto do presente Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios passará a ser automática e plenamente eficaz, como se nenhuma Condição Suspensiva houvesse sido estipulada.

CLÁUSULA SEGUNDA - CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Características das Obrigações Garantidas: Para os fins dos arts. 18 e 24 da Lei nº 9.514/1997, as Partes declaram que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

a) Contrato de Cessão:

a.1.) Coobrigação da Interveniente Anuente:

(i) Valor nominal total: R$ 275.000.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões de reais);
(ii) Atualização monetária: variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE");
(iii) Juros Remuneratórios: taxa efetiva de 12% (doze por cento) ao ano, acumulados e capitalizados mensalmente (base 30 dias), de forma exponencial pro rata temporis, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos;
(iv) Encargos moratórios: multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor devido, além da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, a partir da data de vencimento até a data do efetivo pagamento;
(v) Forma de Pagamento: em moeda corrente nacional mediante depósito na Conta Centralizadora (conforme definida no Contrato de Cessão); e
(vi) O local, as datas de pagamento e as demais características dos Créditos Imobiliários estão discriminados no Compromisso de Venda e Compra.

a.2) Recompra Compulsória Integral, prevista na Cláusula Sétima do Contrato de Cessão:

(i) Valor: saldo devedor dos CRI, calculado na data do efetivo pagamento, conforme estabelecido no Termo de Securitização;

(ii) Encargos Moratórios: multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo mesmo índice de reajuste dos Créditos Imobiliários, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, com cálculo *pro rata die*, se necessário;

(iii) Forma de Pagamento: em moeda corrente nacional com depósito na Conta Centralizadora (conforme definida no Contrato de Cessão); e

(iv) O local de pagamento e as demais condições e características da obrigação de Recompra Compulsória Integral estão discriminados no Contrato de Cessão.

a.3) Multa Indenizatória, prevista na Cláusula Sétima do Contrato de Cessão:

(i) Valor: saldo devedor dos CRI, calculado na data do efetivo pagamento, conforme estabelecido no Termo de Securitização;

(ii) Encargos Moratórios: multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo mesmo índice de reajuste dos Créditos Imobiliários, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, com cálculo *pro rata die*, se necessário;

(iii) Forma de Pagamento: em moeda corrente nacional com depósito na Conta Centralizadora; e

(iv) O local de pagamento e as demais condições e características da obrigação da Multa Indenizatória estão discriminados no Contrato de Cessão.

a.4.) Despesas, conforme indicadas na Cláusula 14.8 do Contrato de Cessão;

b) Compromisso de venda e Compra:

b.1.) Créditos Imobiliários:

(i) Valor nominal total: R$ 275.000.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões de reais);

(ii) Atualização monetária: variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE");

(iii) Juros Remuneratórios: 12% (doze por cento) ao ano;

(iv) Encargos moratórios: multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor devido, além da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, a partir da data de vencimento até a data do efetivo pagamento;

(v) Forma de Pagamento: em moeda corrente nacional mediante depósito na Conta Centralizadora (conforme definida no Contrato de Cessão); e

(vi) O local, as datas de pagamento e as demais características dos Créditos Imobiliários estão discriminados no Compromisso de Venda e Compra.

2.2. Características Adicionais: Sem prejuízo do disposto no item 2.1 acima, as Obrigações Garantidas estão perfeitamente descritas e caracterizadas no Contrato de Cessão.

CLÁUSULA TERCEIRA - VALOR NOMINAL DOS DIREITOS CREDITÓRIOS

3.1 Valor dos Direitos Creditórios: Os Direitos Creditórios tiveram o valor nominal de, aproximadamente, R$ 23.987.000,00 no ano de 2015.

CLÁUSULA QUARTA - DECLARAÇÕES E GARANTIAS

4.1. Declarações de Parte à Parte: Cada uma das Partes declara e garante à outra Parte que:

(a) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, 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, para implementar todas as operações nela previstas e cumprir todas as obrigações nela assumidas;

(b) este Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

(c) a celebração deste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e o cumprimento de suas obrigações (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; e (iii) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;

(d) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e agirá em relação ao mesmo de boa-fé e com lealdade;

(e) não depende economicamente da outra Parte;

(f) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar;

(g) as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

(h) é sujeito de direito com experiência em contratos semelhantes a este Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e/ou aos contratos e compromissos a ele relacionados; e

(i) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade.

4.2. Declarações da Fiduciante sobre os Direitos Creditórios, sobre a Fração Ideal e sobre os Imóveis: A Fiduciante declara ainda que:

(a) é sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;

(b) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios têm poderes e/ou se encontram legitimamente outorgados para assumir em nome da Fiduciante as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;

(c) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações exigíveis ao funcionamento da Fiduciante e do Shopping Iguatemi Alphaville foram regularmente obtidos e encontram-se vigentes;

(d) o Condomínio foi devidamente constituído, não existindo em sua convenção qualquer avença que impeça, proíba ou condicione, a qualquer título, a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios à Fiduciária;

(e) os Direitos Creditórios e a Conta Vinculada encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Fiduciante a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Fiduciante de celebrar e cumprir este Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;

(f) a Fração Ideal encontra-se livre e desembaraçada de quaisquer ônus e dívidas, inclusive de natureza fiscal, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real (com exceção da alienação fiduciária conforme previsto no Contrato de Cessão), não sendo do conhecimento da Fiduciante a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Fiduciante de celebrar e cumprir este Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;

(g) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Fiduciante, em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Imóveis, a Fração Ideal, os Direitos Creditórios e a Conta Vinculada ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;

(h) a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios 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 de 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;

(i) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças, autorizações necessárias à celebração deste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes, em especial aquelas relativas à cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto;

(j) a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre a Fiduciante e a Fiduciária;

(k) não tem conhecimento da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionada aos Imóveis, que possam vir a afetar os Direitos Creditórios, os Imóveis, ou o Shopping Iguatemi Alphaville;

(l) não tem conhecimento da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental e/ou administrativa referente aos Imóveis e ao Shopping Iguatemi Alphaville, que afete os Direitos Creditórios;

(m) os Imóveis e o Shopping Iguatemi Alphaville estão livres de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, asbestos, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que afetem os Direitos Creditórios;

(n) não tem conhecimento da existência de débitos em nome da Fiduciante ou em relação à Fração Ideal, ou ainda que recaiam sobre os Imóveis;

(o) não tem conhecimento da existência de processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras direta ou indiretamente envolvendo os Imóveis; e

(p) não está se utilizando do Shopping Iguatemi Alphaville ou do presente Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios 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

(q) os Contratos de Locação e o presente Contrato, consubstanciam-se em relações jurídicas regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros e vigentes todos os seus termos, valores e anexos.

CLÁUSULA QUINTA - DIREITOS E OBRIGAÇÕES DAS PARTES

5.1 Obrigações da Fiduciante: Durante a vigência deste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios a Fiduciante obriga-se a:

(a) cumprir tempestivamente todas as obrigações do Condomínio;

(b) até o resgate antecipado compulsório integral dos CRI, salvo se prévia e expressamente aprovado pela Fiduciária, não renunciar ao exercício de direito, tácita ou expressamente, previsto em qualquer das cláusulas dos documentos relacionados à Emissão que, em qualquer caso, possa afetar os Direitos Creditórios;

(c) manter válidas e eficazes todas as declarações contidas neste instrumento 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;

(d) 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;

(e) 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;

(f) efetuar, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, os respectivos lançamentos contábeis correspondentes à Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios à Fiduciária;

(g) 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 os documentos relacionados à Emissão e/ou o adimplemento dos Direitos Creditórios;

(h) defender de forma tempestiva e eficaz qualquer ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar os Direitos Creditórios, inclusive arcando com todas as despesas incorridas;

(i) salvo se previamente autorizado pela Fiduciária, não alterar ou permitir alteração, exceto por determinação legal, de qualquer disposição das normas regedoras dos Imóveis que possa resultar de forma direta ou indireta, em diminuição significativa da receita líquida do Condomínio;

(j) não vender, ceder, transferir ou, de qualquer maneira, gravar, onerar ou alienar os Direitos Creditórios, enquanto estiverem sujeitos ao presente Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária;

(k) fornecer à Fiduciária extratos da Conta Vinculada, bem como relatório referente aos pagamentos dos Direitos Creditórios (informando o montante da receita e das despesas): (i) semestralmente enquanto as Obrigações Garantidas estiverem adimplidas; e (ii) a qualquer tempo, em até 10 (dez) dias contados da solicitação da Fiduciária; e

(l) não aprovar qualquer alteração na convenção do Condomínio que possa prejudicar a garantia de que trata esse Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

5.2. Obrigações da Administradora: A Administradora obriga-se a, durante a vigência deste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios:

(a) exceto por determinação legal, não modificar a forma de cálculo dos rendimentos líquidos provenientes dos Contratos de Locação, que possam resultar, de forma direta ou indireta, em diminuição dos Direitos Creditórios. O disposto nesta alínea não prejudica a negociação dos termos dos Contratos de Locação pela Fiduciante com os Locatários, tampouco alterações no *tenant mix* de lojistas e divisão quanto a futuros lojistas, que implique em alterações diversas de modificações à forma de cálculo dos rendimentos líquidos provenientes dos Contratos de Locação;

(b) transferir a totalidade dos recursos relativos aos Direitos Creditórios para a Conta Vinculada, nos termos previstos neste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, sendo certo que a Conta Vinculada será mantida junto ao Agente de Recebimento, sendo vedada a sua transferência para qualquer outra instituição financeira sem a prévia autorização da Fiduciária;

(c) em caso de alteração da administradora do Condomínio, fazer com que a nova administradora celebre aditamento ao presente Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, anuindo com todos os seus termos e condições; e

(d) cobrar e executar, nos termos dos Contratos de Locação, dos demais contratos eventualmente aplicáveis e da legislação aplicável, às suas expensas, os recebíveis de forma diligente e tempestiva, incluindo, mas não se limitando, a cobrança das multas, juros e demais penalidades incidentes, bem como a execução das garantias que tenham eventualmente sido outorgadas.

5.2.1. Não se incluem nas vedações e obrigações contidas nas alíneas (a) e (d) da Cláusula 5.2 acima os atos de administração ordinária do Empreendimento ou dos Contratos de Locação que dão origem aos Direitos Creditórios, entendendo-se como tal, exemplificativamente, as negociações e rescisões dos Contratos de Locação, a concessão de descontos e o pagamento de despesas.

5.2.2. Fica certo e ajustado que o encerramento das atividades comerciais de

quaisquer ou da totalidade das lojas não constitui um evento de inadimplemento, desde que o encerramento das atividades tenha se dado: (i) por vontade unilateral do Locatário, sem que a Administradora e/ou a Fiduciante tenham motivado a decisão de rescisão do respectivo Contrato de Locação tomada pelo Locatário, respectivamente, por ocasião da prática, pela Administradora e/ou pela Fiduciante, de quaisquer atos com dolo, culpa ou má-fé; (ii) por vontade da Administradora, pelo fato de ter surgido a oportunidade de celebrar novo Contrato de Locação com algum terceiro de forma mais atrativa comercialmente ou financeiramente que o Contrato de Locação em vigor naquele momento, desde que não afete negativamente o valor dos Direitos Creditórios; (iii) por vontade da Administradora, pelo fato de ter surgido a oportunidade de expandir ou de qualquer outra forma melhorar o Empreendimento e o Locatário esteja ocupando área de interferência, desde que não afete negativamente o valor dos Direitos Creditórios; ou (iv) pelo fato de o Locatário estar inadimplente com as obrigações do respectivo Contrato de Locação, desde que, sem prejuízo do disposto na Cláusula 5.2.1 acima, a Administradora tome todas as providências para executar o débito e as respectivas garantias que tenham sido outorgadas.

5.3. Guarda dos Documentos. As Partes estabelecem que a Administradora será a responsável pela guarda de todos e quaisquer documentos, incluindo aditamentos, que evidenciem a válida e eficaz constituição dos Direitos Creditórios ("Documentos Comprobatórios"), ficando obrigada a apresentá-los à Fiduciária, sempre que solicitados na forma deste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, assumindo a responsabilidade por todos os danos comprovados que venham a causar à Fiduciária por descumprimento ou indícios de descumprimento ao disposto neste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

5.3.1. Não obstante o disposto na Cláusula 5.3 acima, a Administradora fica obrigada a entregar os Documentos Comprobatórios à Fiduciária, no local por esta indicado e no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contado do recebimento de notificação nesse sentido.

CLÁUSULA SEXTA - ADMINISTRAÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS

6.1. Administração dos Direitos Creditórios: As atividades relacionadas à administração ordinária dos Direitos Creditórios serão exercidas pela Administradora, ficando responsável,

inclusive, pela realização de todos e quaisquer cálculos relacionados à evolução dos Direitos Creditórios, observadas as condições estabelecidas na Convenção do Condomínio Voluntário do Subcondomínio "Shopping Center Iguatemi Alphaville" ("Convenção").

6.2. Pagamentos Realizados pela Administradora: Observado o disposto no item acima, todos os pagamentos referentes aos Direitos Creditórios serão pagos quinzenalmente, sempre que houver alguma distribuição de resultados, nos termos da convenção do Condomínio, cuja movimentação será feita exclusivamente pela Administradora, transferidos das Contas Condomínio para a Conta Vinculada, sendo vedado à Fiduciante receber diretamente quaisquer valores dos Direitos Creditórios pagos pela Administradora em outra conta que não a Conta Vinculada.

6.2.1. A Administradora se obriga, até a liquidação de todas as obrigações dos CRI previstas no Termo de Securitização, a transferir todos os pagamentos dos Direitos Creditórios das Contas Condomínio para a Conta Vinculada, a ser realizado quinzenalmente.

6.2.2. Caso a Administradora ou a Fiduciante desejem transferir para outra instituição financeira as Contas Condomínio ou a Conta Vinculada, respectivamente, a Fiduciária desde já se compromete a anuir com a alteração deste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios para substituição da(s) referida(s) conta(s) corrente(s) por outra(s) aberta(s) em instituição financeira de livre escolha do Condomínio, da Administradora ou da Fiduciante, conforme seja o caso, sem necessidade de prévia aprovação em assembleia dos titulares de CRI, desde que: (a) a nova instituição financeira seja qualquer uma das seguintes instituições: Banco Santander (Brasil) S.A., Itaú Unibanco S.A., Banco do Brasil S.A., Caixa Econômica Federal, Banco BTG Pactual S.A., HSBC Bank Brasil S.A. ou Banco Bradesco S.A.; (b) a(s) nova(s) conta(s) equivalente(s) à Conta Vinculada seja cedida fiduciariamente em favor da Fiduciária previamente; e (c) seja celebrado aditivo ao presente instrumento de forma que a nova instituição financeira anua com os procedimentos aqui descritos.

6.3. Movimentação da Conta Vinculada: Não obstante a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios objeto deste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, enquanto não houver qualquer inadimplemento da Fiduciante, da Interveniente Anuente e/ou da Iguatemi

com relação às Obrigações Garantidas, a Fiduciante poderá movimentar livremente os Direitos Creditórios depositados na Conta Vinculada, transferindo-os a qualquer momento para qualquer outra conta bancária de sua titularidade ou de terceiros, tantas vezes quantas julgar necessário.

6.3.1. Verificado o inadimplemento de qualquer parte das Obrigações Garantidas, por qualquer uma de suas devedoras, a Fiduciária poderá enviar ao Agente de Pagamento ordem para bloqueio da Conta Vinculada, impedindo que a Fiduciante faça novas movimentações dos Direitos Creditórios depositados na Conta Vinculada até que o respectivo inadimplemento seja sanado, inclusive por meio da execução da garantia objeto deste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, nos termos aqui previstos e nos termos dos demais documentos da Emissão.

6.3.2. Uma vez sanada a parcela das Obrigações Garantidas inadimplida, a Fiduciária devera enviar nova ordem ao Agente de Pagamento cancelando o bloqueio da Conta Vinculada, em até 1 (um) dia útil contado da data do referido adimplemento.

6.3.3. Para fins do cumprimento do disposto acima a Fiduciante outorga mandato à Fiduciária, nessa data, nos termos da minuta constante do Anexo I, devendo esta ser renovada a cada 2 (dois) anos.

CLÁUSULA SÉTIMA - EXECUÇÃO DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

7.1. Utilização dos Direitos Creditórios em Caso de Mora: A Fiduciante autoriza a Fiduciária, no caso de inadimplência de quaisquer das Obrigações Garantidas, a exercer todos os direitos referentes aos Direitos Creditórios e à Conta Vinculada, podendo inclusive alienar os direitos e/ou utilizar os valores referentes aos Direitos Creditórios depositados na Conta Vinculada, independentemente de leilão, hasta pública, avaliação prévia, pregão público ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, conforme o artigo 66-B, caput, da Lei nº 4.728/65, para o pagamento das Obrigações Garantidas.

7.1.1. A Fiduciária fica desde já autorizada a praticar todos os atos de forma a cumprir o disposto neste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. Para tanto a Fiduciante neste ato e na melhor forma de direito, confere desde já à Fiduciária, nos

termos do artigo 684 do Código Civil, os mais amplos e especiais poderes para atuar como procuradora em nome da Fiduciante.

7.1.2. A eventual execução parcial da Cessão Fiduciária não afetará os termos, condições e proteções deste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e não implicará na liberação da Cessão Fiduciária ora constituída, sendo que o presente Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios permanecerá em vigor até a data de liquidação de todas as Obrigações Garantidas.

7.2. Saldo Remanescente: Caso, após a aplicação dos recursos relativos aos Direitos Creditórios para pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificada a existência de saldo credor remanescente, referido saldo deverá ser imediatamente disponibilizado à Fiduciante, mediante transferência para a Conta Vinculada ou outra conta bancária que venha a ser eventualmente indicada pela Fiduciante, em até 2 (dois) dias úteis contados do adimplemento das Obrigações Garantidas.

7.3. Restituição da Titularidade dos Direitos Creditórios: Cumpridas as Obrigações Garantidas, este Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios se extinguirá e, como consequência, a titularidade fiduciária dos Direitos Creditórios será imediatamente restituída pela Fiduciária à Fiduciante.

CLÁUSULA OITAVA - NOTIFICAÇÕES

8.1. Comunicações: Todos os documentos e as comunicações, sempre feitos por escrito ou por meio eletrônico, deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Se para a Fiduciante

ORK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.
Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, 9º andar, parte
São Paulo, São Paulo - CEP 01455-070
A/C Guido Barbosa Oliveira
Email: goliveira@iguatemi.com.br
Tel. (11) 3137-6841

Se para a Fiduciária:

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo
Rua Amauri nº 255, 5º andar, CEP: 01448-000.
A/C Departamento de Estruturação e Departamento Jurídico
Email: juridico@rbcapital.com e servicing@rbcapital.com
Tel. (11) 3127-2700

8.1.1. Todas as comunicações decorrentes deste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios serão consideradas eficazes quando entregues pessoalmente à pessoa a ser notificada, mediante protocolo ou "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos ou mediante o envio de um email para os endereços indicados acima com "aviso de entrega".

CLÁUSULA NONA - DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1. Pagamentos: Todos os pagamentos que as Partes devam efetuar uma à outra nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios deverão ser feitos pelo seu valor livre de quaisquer taxas ou contribuições que incidam ou venham incidir sobre tais pagamentos, de tal modo que as Partes deverão reajustar os valores de quaisquer pagamentos devidos para que, após quaisquer deduções ou retenções, seja depositado o mesmo valor de pagamento que teria sido depositado caso não tivessem ocorrido referidas deduções ou retenções.

9.2. Operação Complexa: As Partes declaram que o presente Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo, mas não se limitando a, a celebração do Compromisso de Venda e Compra, do Contrato de Cessão, do Termo de Securitização, deste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de forma que nenhum dos documentos relacionados à Emissão poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

9.3. Irrevogabilidade e Irretratabilidade: As Partes celebram este Contrato de Cessão

Fiduciária de Direitos Creditórios 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.

9.4. Direitos das Partes: Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (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 Fiduciária de Direitos Creditórios, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

9.5. Invalidade de Disposições: Se qualquer disposição deste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios for considerada inválida e/ou ineficaz, as Partes deverão envidar 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 Fiduciária de Direitos Creditórios.

9.6. Acordo entre as Partes: O presente Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios 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 as mesmas, anteriores à presente data.

9.7. Despesas: A Fiduciante obriga-se a arcar com as despesas relativas ao objeto deste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, incluindo seu registro em Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da sede das Partes.

9.8. Definições: As palavras e os termos constantes deste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, caso não possuam definição específica, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos no Termo de Securitização ou, em caso de omissão no referido instrumento, em consonância com o conceito consagrado pelos usos e costumes do mercado financeiro e de capitais local.

9.9. Anuência da Administradora: A Administradora assina o presente Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios declarando-se ciente e anuente de todos os seus termos e condições.

9.10. As Partes concordam que o presente Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, assim como os demais documentos da Oferta poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares do 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, 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 do CRI.

9.11. 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 de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, sem antes obter o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária. Já a Fiduciária poderá livremente e sem anuência prévia das demais Partes, ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, para os fins da securitização via emissão de CRI, independentemente de anuência ou autorização das outras Partes, seja a que título for.

CLÁUSULA DEZ - LEI APLICÁVEL E FORO

10.1. Lei Aplicável: Este Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

10.2. Resolução de Conflitos: As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver através de negociações qualquer disputa ou controvérsia relacionada a este Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

10.3. Foro: Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único

competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em 5 (cinco) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 22 de junho de 2016.

[o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco]

(página de assinaturas 1/4 do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre ORK Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., RB Capital Companhia de Securitização, Scialpha Participações Ltda., o Banco Bradesco S.A. e a AEMP - Administradora de Empreendimentos Ltda., em 22 de junho de 2016)

ORK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Fiduciante

Nome: Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A
Guido Barbosa de Oliveira
Diretor Financeiro

Cargo: Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A
Dilene Rodrigues Teixeira
Diretora Jurídica

Nome:

Cargo:

(página de assinaturas 2/4 do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre ORK Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., RB Capital Companhia de Securitização, Scialpha Participações Ltda., o Banco Bradesco S.A. e a AEMP - Administradora de Empreendimentos Ltda., em 22 de junho de 2016)

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Fiduciária

Nome: Felipe Brito da Silva
RG 32928883 (SSP/SP)
CPF 344.909.858-60

Cargo:

Nome:

Cargo:

Glauber da Cunha Santos
RG 09076231-1 (IFP/RJ)
CPF 120.547.898-10

(página de assinaturas 3/4 do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre ORK Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., RB Capital Companhia de Securitização, Scialpha Participações Ltda., o Banco Bradesco S.A. e a AEMP - Administradora de Empreendimentos Ltda., em 22 de junho de 2016)

SCIALPHA PARTICIPAÇÕES LTDA.

Interveniente Anuente

Nome: Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A *Cargo:* Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A
Dilene Rodrigues Teixeira
Diretora Jurídica

Nome: Cristina Betta *Cargo:*
VP Finanças

(página de assinaturas 4/4 do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre ORK Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., RB Capital Companhia de Securitização, Scialpha Participações Ltda., o Banco Bradesco S.A. e a AEMP - Administradora de Empreendimentos Ltda., em 22 de junho de 2016)

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A
Guido Barbosa de Oliveira
Diretor Financeiro

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A
Dilene Rodrigues Teixeira
Diretora Jurídica

AEMP - ADMINISTRADORA DE EMPREENDIMENTOS LTDA.

Testemunhas:

Nome:
RG nº:
CPF/MF nº:

Thomas Gandolfo Barth
CPF: 338.720.688-73

Nome: Fernando Y/Macedo
RG nº: 38.716.011-5 SSP/SP
CPF/MF nº: 432.374.088-32

ANEXO I

PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento particular de mandato, a empresa, **ORK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade limitada com sede na Alameda Rio Negro, nº 111, parte, Alphaville, CEP 06454-000, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.163.430/0001-27, neste ato, representada por seus Diretores, [•]; e [•], ambos residentes e domiciliados na [•] ("Outorgante"); vem por meio do presente instrumento nomear e constituir sua procuradora: **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri nº 255, 5º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Outorgada"). PODERES: I) autorizar isoladamente a transferência bancária da conta de titularidade da Outorgante: nº 10.715-8, agência 2372/8, mantida no Banco Bradesco S.A. ("Conta Vinculada") para a conta nº 05171-3, agência 0910, mantida no Itaú Unibanco S.A. de titularidade da Outorgada, através de TED´S (Transferência Eletrônica Disponível) e/ou DOC´s (Documento de Ordem de Crédito) em conformidade com o disposto no "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" ("Contrato de Cessão"), celebrado em 22 de junho de 2016 entre a Outorgante, a Outorgada, a Scialpha Participações Ltda. ("Devedora") e a Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 51.218.147/0001-93 ("Iguatemi") e "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças" ("Contrato de Cessão Fiduciária"), celebrado em 22 de junho de 2016 entre a Outorgante, a Outorgada e a Devedora; II) representar a Outorgante perante o Banco Bradesco S.A., dentro dos limites estabelecidos no Contrato de Cessão Fiduciária, podendo autorizar pagamentos e débitos em nome da Outorgante em favor de terceiros, por meio de cartas e por via eletrônica; movimentar a Conta Vinculada; emitir e endossar cheques, solicitar e retirar talões de cheques, ordens de pagamento; efetuar retiradas mediante recibos, depositar cheques, solicitar saldos e extratos de contas, assinar contratos exclusivamente de produtos necessários à devida movimentação de conta corrente e utilização dos produtos bancários a ela vinculados, assinar recibos e dar quitações, assinar correspondência, depositar numerário no Banco Bradesco S.A.; podendo para tanto apresentar e retirar documentos, cadastrar senhas, cadastrar assinaturas eletrônicas, inclusive por meio de cartas, fazer declarações e

27

assinar documentos; e **III)** a Outorgada praticar, dentro dos limites estabelecidos no Contrato de Cessão Fiduciária, todos os atos necessários para receber todos os valores exigíveis mediante ou relativo a qualquer execução de seus direitos com relação aos direitos cedidos fiduciariamente nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária. É vedado o substabelecimento. A presente procuração é válida pelo prazo de até 2 (dois) anos, renovável nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária permanecendo em vigor até o cumprimento e liberação integral das Obrigações Garantidas. O presente mandato é outorgado em função das obrigações assumidas pela Outorgante em favor da Outorgada nos termos do Contrato de Cessão e do Contrato de Cessão Fiduciária, sendo ineficaz, dessa forma, a revogação desse mandato enquanto a Outorgante não cumprir com todas as obrigações assumidas no Contrato de Cessão no Contrato de Cessão Fiduciária, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil Brasileiro.

São Paulo, [•] de [•] de 2016

ANEXO 11
Termo de Securitização

(Esta página foi intencionalmente deixa em branco)

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI
DA 135ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
CNPJ/MF nº 02.773.542/0001-22

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

I - PARTES:

Pelo presente instrumento particular, as partes:

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, com sede na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoal Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário").

(Sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados, em conjunto, como "Partes" e, individualmente, como "Parte").

RESOLVEM celebrar este "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*", para vincular os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, bem como a Garantia, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 135ª série da 1ª emissão da Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/97, a Instrução CVM nº 414/04, a Instrução CVM nº 400/03 e as cláusulas abaixo redigidas ("Termo" ou "Termo de Securitização").

II - CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

"Agência Classificadora de Risco":	A Fitch Ratings Brasil Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Praça XV de Novembro, nº 20, Sala 401 B, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob

	o nº 01.813.375/0001-33, que atribuiu a nota "AA+" à Emissão;
"Agente de Pagamento":	O **BANCO BRADESCO S.A.**, com sede no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, CEP 06029-900, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12
"Agente Fiduciário" ou "Instituição Custodiante":	A **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, acima qualificada;
"Ajuste do Valor da Cessão":	O valor a ser pago pela Cedente ou pela Devedora, em favor da Emissora, em razão do descasamento a menor entre o índice de atualização monetária e juros remuneratórios do Compromisso de Venda e Compra e os juros remuneratórios deste Termo de Securitização, conforme previsto no Contrato de Cessão;
"Alienação Fiduciária de Fração Ideal":	A alienação fiduciária da Fração Ideal outorgada pela Cedente à Securitizadora, por meio da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária, pelo qual será constituída a alienação fiduciária sobre a Fração Ideal em garantia ao adimplemento integral das Obrigações Garantidas;
"Alteração de Controle"	Significa a alteração de controle da Cedente, da Devedora e/ou da Iguatemi definida no item 7.1, alínea "v" do Contrato de Cessão e no item 4.1, alínea "iii" do Compromisso de Venda e Compra;
"Assembleia Geral":	Tem o significado atribuído na Cláusula Doze deste Termo de Securitização;
"BACEN":	O Banco Central do Brasil;
"Banco Liquidante":	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 tão somente pelas liquidações financeiras dos CRI, não sendo responsável pelo controle e cobrança dos Créditos Imobiliários;
"BTG Pactual":	O **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 6º andar, Torre Corcovado, CEP 22250-040, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.306.284/0001-45 e com escritório na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 10º a 15º andares, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.306.284/0002-26;
"CCI":	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário emitida pela Cedente para representação dos Créditos Imobiliários, a qual encontra-se descrita no Anexo II a este Termo;
"Cedente":	É a **SCIALPHA PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Alameda Rio Negro, nº 111, parte, Alphaville, CEP 06454-000, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.015.646/0001-17;
"Cessão Fiduciária":	A cessão fiduciária dos Direitos Creditórios e de todos os direitos relacionados à Conta Vinculada, constituída pela Devedora, em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728/1965, dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514/97 e das demais disposições legais aplicáveis. A Devedora poderá movimentar a qualquer momento e da maneira que entender os Direitos Creditórios enquanto não houver o inadimplemento das Obrigações Garantidas;
"CETIP":	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, nº 230, 11º andar, CEP 20031-170;
"Compromisso de Venda e Compra":	O "*Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Venda e Compra de Fração Ideal e Outras Avenças*", celebrado em 01 de junho de 2016, entre a Cedente na qualidade de vendedora, e a Devedora, na qualidade de compradora, com a interveniência da Iguatemi, por meio do qual a Cedente se comprometeu vender, e a Devedora se comprometeu comprar, a Fração Ideal, mediante o pagamento do Preço de Aquisição;
"CETIP 21":	O módulo de negociação CETIP 21 - Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela CETIP;
"Comunicação de Resgate Antecipado dos CRI":	O comunicado a ser enviado pelos Titulares dos CRI informando da sua intenção de exercer o direito ao Resgate Antecipado Especial;
"Condições Precedentes":	São as condições previstas no Contrato de Distribuição, que devem ser previamente atendidas, para que os Coordenadores cumpram com as obrigações assumidas no âmbito do Contrato de Distribuição;
"Condomínio":	**CONDOMÍNIO VOLUNTÁRIO DO SUBCONDOMÍNIO DO SHOPPING CENTER IGUATEMI ALPHAVILLE,** condomínio civil inscrito no CNPJ/MF sob o nº 12.875.195/0001-00;
"Conta Centralizadora":	A conta corrente de nº 05171-3, agência 0910 do banco Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Emissora, na qual serão depositados os recursos referentes aos Créditos Imobiliários destinados aos pagamentos do CRI e será mantido o Fundo de Reserva;

"Conta Vinculada":	A conta corrente de titularidade da Devedora, a qual receberá os recursos referentes aos Direitos Creditórios;
"Contrato de Alienação Fiduciária de Fração Ideal":	O "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Fração Ideal em Garantia e Outras Avenças*" celebrado em 22 de junho de 2016 entre a Cedente e a Emissora, com a interveniência da Devedora, pelo qual foi constituída a alienação fiduciária sobre a Fração Ideal em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas;
"Contrato de Cessão":	O "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários de Outras Avenças*", celebrado pela Cedente, a Iguatemi, e a Securitizadora, com interveniência da Devedora, pelo qual foi pactuada a cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI;
"Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios":	O "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*" celebrado em 22 de junho de 2016 entre a Devedora e a Emissora, com a interveniência da Cedente, pelo qual foi constituída a Cessão Fiduciária em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas;
"Contrato de Distribuição":	O "*Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária, Sob Regime de Garantia Firme de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 135ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização*" celebrado em 20 de maio de 2016, entre a Emissora, os Coordenadores e a Cedente;
"Contratos de Locação":	Os contratos de locação firmados ou que vierem a ser firmados pelo Condomínio com os locatários das lojas do Shopping Iguatemi Alphaville;

"Coobrigação":	A coobrigação assumida pela Cedente, nos termos do artigo 296 do Código Civil, respondendo solidariamente pela solvência da totalidade dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, assumindo a qualidade de coobrigada e responsabilizando-se pelo respectivo pagamento, sem prejuízo e independentemente da execução das Garantias;
"Coordenador Líder":	O **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira com estabelecimento na Avenida Paulista, nº 1.450, 8º andar, Bela Vista, CEP 01310-917, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.271.464/0073-93;
"Coordenadores":	O Coordenador Líder, o BTG Pactual e a XP Investimentos quando referidos em conjunto;
"Código Civil":	É a Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor;
"Código de Processo Civil"	É a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor;
"Créditos Imobiliários":	A totalidade dos créditos imobiliários relativos ao Preço de Aquisição, a serem pagos na Conta Centralizadora, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros, multas, atualização monetária, penalidades, indenizações, direitos de regresso, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes nos termos e condições do Compromisso de Venda e Compra;
"CRI":	Os certificados de recebíveis imobiliários da 135ª Série da 1ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97;
"CRI em Circulação", para fins de quórum:	Todo(s) o(s) CRI, excluídos os CRI que por ventura estejam em posse da Cedente, da Devedora, da Iguatemi e/ou da Emissora,

	assim como os CRI que tenham como titular qualquer pessoa natural ou jurídica, bem como fundo de investimento que: (i) controle a Cedente, a Devedora, a Iguatemi e/ou a Emissora; (ii) seja controlada pela Cedente, pela Devedora, pela Iguatemi e/ou pela Emissora; (iii) esteja sob o mesmo controle que a Cedente, a Devedora, a Iguatemi e/ou a Emissora; (iv) seja coligada com a Cedente, a Devedora, com a Iguatemi e/ou com a Emissora; (v) detenha os CRI por conta da Cedente, da Devedora, da Iguatemi, da Emissora ou de qualquer forma represente a Cedente, a Iguatemi e/ou a Emissora;
"Custo de Administração":	A remuneração mensal de R$ 3.000,00 (três mil reais), acrescida dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com *gross up*), a ser paga pelo Patrimônio Separado, nos mesmos dias dos pagamentos dos CRI, que a Securitizadora faz jus em razão da administração do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 9.4.1 abaixo;
"CVM":	A Comissão de Valores Mobiliários;
"Data de Emissão":	12 de julho de 2016;
"Despesas do Patrimônio Separado":	Conforme definido no item 13.1 deste Termo de Securitização;
"Devedora" ou "Compradora":	A **ORK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade limitada com sede na Alameda Rio Negro, nº 111, parte, Alphaville, CEP 06454-000, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.163.430/0001-27;
"Dia(s) Útil(eis)":	Segunda a sexta-feira, exceto feriados declarados nacionais. Para efeitos de prorrogação de prazo, serão prorrogados para o Dia útil subsequente quando os pagamentos coincidirem com sábado, domingo, feriado declarado nacional, ou dias em que, por

	qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro na sede da Emissora e/ou da Cedente, ressalvados os casos em que o pagamento deva ser realizado através da CETIP, onde somente serão prorrogados se coincidirem com sábado, domingo ou feriado declarado nacional;
"Direitos Creditórios":	78% (setenta e oito por cento) dos rendimentos líquidos do Condomínio, equivalente à totalidade dos recebíveis efetivamente recebidos pelo Condomínio no mês, relativos aos aluguéis (fixos e variáveis), decorrentes dos Contratos de Locação, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros, multas, atualização monetária, penalidades, indenizações, direitos de regresso, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes nos prazos dos Contratos de Locação, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios, garantias constituídas, e instrumentos que os representam, incluindo respectivos anexos, os valores relativos aos direitos sobre pontos comerciais, locações de áreas comuns, locações de quiosques, locações temporárias e locações de áreas de mídia, coparticipação (luvas e taxas de transferência de lojas), cessão de direitos, aplicações e quaisquer outros por mais especiais que sejam, inclusive relativos a pagamentos pela utilização do estacionamento do Shopping Iguatemi Alphaville, deduzidas as despesas correntes de responsabilidade dos condôminos, incluindo, mas não se limitando, taxas de administração e gerenciamento, contribuições ordinárias ao fundo de promoção e propaganda, encargo de lojas vagas, despesas relativas a auditoria de lojas, honorários advocatícios, e contribuições a entidades de classe;
"Documentos da Oferta":	São: (i) a Escritura de Emissão da CCI; (ii) o Contrato de Cessão; (iii) o Compromisso de Venda e Compra; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Fração Ideal; (v) o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (vi) o Termo de Securitização; (vii) o Contrato de Distribuição; (viii) os Boletins de Subscrição;

	(ix) os Pedidos de Reserva; (x) o Aviso ao Mercado; (xi) o Anúncio de Início; (xii) o Anúncio de Encerramento; e (xiii) demais documentos relacionados à Oferta;
"Emissão":	A 135ª série, da 1ª emissão de CRI da Emissora, emitida por meio do presente Termo de Securitização;
"Emissora":	A **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S.A.**, acima qualificada, responsável pela administração, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários;
"Escritura de Emissão":	É o "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*" celebrado em 22 de junho de 2016, entre a Cedente e o Agente Fiduciário, na qualidade de instituição custodiante;
"Escriturador":	É 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, nº 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64;
"Evento de Multa Indenizatória":	Tem o significado atribuído no item 6.2.2 deste Termo de Securitização;
"Eventos de Recompra Compulsória Integral":	Tem o significado atribuído no item 6.2.1 deste Termo de Securitização;
"Eventos de Vencimento Antecipado":	Tem o significado atribuído no item 6.2.3 deste Termo de Securitização;
"Fiança":	A fiança, com exclusão aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 366, 821, 824, 827, 829, 830, 834, 835, 836, 837, 838 e 839, todos do Código Civil, e, quando

	aplicável, os artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil, prestada pela Iguatemi para assegurar o cumprimento fiel e pontual das Obrigações Garantidas, na qual a Iguatemi assume em caráter irrevogável e irretratável a condição de fiadora e principal pagadora da dívida afiançada, obrigando-se solidariamente juntamente com a Cedente, pelas obrigações assumidas pela Cedente referente à Coobrigação, Recompra Compulsória Integral e à Multa Indenizatória, incluindo, mas não se limitando, a indenizações, gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações judiciais ou medidas extrajudiciais propostas pela Emissora;
"Fração Ideal":	78% (setenta e oito por cento) da fração ideal do domínio útil de propriedade da Cedente, dos imóveis matriculados sob os nºs 161.221 e 161.222 junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, Estado de São Paulo e livre e desembaraçado de ônus e gravames conforme o Av.09/161.221 e Av.09/161.222;
"Fundo de Reserva":	O fundo de reserva, constituído nos termos do Contrato de Cessão, mediante a dedução do Valor da Cessão equivalente a próxima parcela de Juros Remuneratórios. O Fundo de Reserva deverá corresponder ao valor equivalente a, no mínimo: (a) a próxima parcela de pagamento dos CRI, desde a data de emissão do CRI até o 57º mês subsequente, inclusive, conforme calculado de modo proforma pela Emissora ("Valor Mínimo do Fundo de Reserva Durante Período de Carência"); e (b) as próximas 3 (três) parcelas de pagamento dos CRI, desde o 58º mês após a data de emissão dos CRI até o término da vigência dos CRI, conforme calculado de modo proforma pela Emissora ("Valor Mínimo do Fundo de Reserva Após Período de Carência", que, quando em conjunto com Valor Mínimo do Fundo de Reserva Durante Período de Carência o "Valor Mínimo do Fundo de Reserva"). Caso após o 57º mês o valor no Fundo de Reserva não corresponda ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva Após o Período de Carência, a Cedente e/ou a Fiadora deverão recompor o Fundo de Reserva. O

	Fundo de Reserva deverá ser recomposto com recursos próprios da Cedente e/ou da Fiadora. Em cada Data de Verificação que a Emissora verificar que o Fundo de Reserva representa: (a) 120% (cento e vinte por cento) do Valor Mínimo do Fundo de Reserva exigido na respectiva data, a Emissora liberará para a Cedente, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, o valor necessário para que o valor depositado a título de Fundo de Reserva seja equivalente ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva exigido na respectiva data; ou (b) 70% (setenta por cento) do Valor Mínimo do Fundo de Reserva exigido na respectiva data, a Cedente e/ou a Fiadora deverá recompô-lo nos termos do Contrato de Cessão, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de notificação da Emissora para a Cedente e/ou para a Fiadora;
"Garantias":	A Coobrigação, a Fiança, a Alienação Fiduciária de Fração Ideal e a Cessão Fiduciária;
"IGP-M/FGV":	Índice Geral de Preços ao Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
"IGP-DI/FGV":	Índice Geral de Preços de Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
"Iguatemi" ou "Fiadora":	É a **IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade por ações de capital aberto, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, 9º andar - parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 51.218.147/0001-93;
"Imóveis":	Imóveis matriculados sob nºs 161.221 e 161.222 junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, dos quais a Cedente é legítima titular da Fração Ideal;
"Instrução CVM nº 28/83":	A Instrução da CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme redação vigente na data de assinatura do presente Termo de

	Securitização, que dispõe acerca do exercício da função de agente fiduciário;
"Instrução CVM nº 400/03"	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme redação vigente na data de assinatura do presente Termo de Securitização, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, nos mercados primário ou secundário;
"Instrução CVM nº 414/04":	A Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme redação vigente na data de assinatura do presente Termo de Securitização, que regula a emissão e a distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários;
"Investidores Institucionais":	Pessoas jurídicas, fundos de investimentos, ou quaisquer outros veículos de investimento que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários, que celebrem pedidos de reserva e boletins de subscrição, declarando o interesse em subscrever os CRI, excluindo-se as Pessoas Vinculadas e sendo vedada a colocação para clubes de investimento, sem fixação de lotes máximos ou mínimos para suas ordens de investimento;
"Investidores Não Institucionais":	Pessoas físicas e as Pessoas Vinculadas, que realizarem investimentos de qualquer valor nos CRI, independentemente de se enquadrarem no conceito de investidor qualificado ou investidor profissional da Instrução CVM nº 539/13;
"IPCA/IBGE":	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
"Juros Remuneratórios":	Tem o significado atribuído no item 5.1 deste Termo de Securitização;
"Lei nº 6.404/76":	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme redação vigente na data de assinatura do presente Termo de

	Securitização, que dispõe sobre as sociedades por ações;
"Lei nº 9.514/97":	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme redação vigente na data de assinatura do presente Termo de Securitização, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário;
"Lei nº 10.931/04":	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme redação vigente na data de assinatura do presente Termo de Securitização, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de credito bancário, altera o Decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;
"MDA":	O Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela CETIP;
"Multa Indenizatória":	Hipótese prevista no Contrato de Cessão no caso da ocorrência de qualquer Eventos de Multa Indenizatória, em que a Cedente estará obrigada a pagar à Emissora uma multa compensatória, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, cujo valor será equivalente ao Valor de Recompra, proporcionalmente ao valor que os Créditos Imobiliários, sobre os quais tenha ocorrido um Evento de Multa Indenizatória, representam em relação à totalidade dos Créditos Imobiliários;
"Obrigações Garantidas":	As obrigações assumidas pela Cedente no Contrato de Cessão, incluindo as obrigações de Coobrigação, Ajuste do Valor da Cessão, Recompra Compulsória Integral, Multa Indenizatória e/ou Despesas bem como as obrigações assumidas pela Devedora com relação ao pagamento dos Créditos Imobiliários;
"Oferta":	A distribuição pública dos CRI no montante de R$ 275.000.000,00

	(duzentos e setenta e cinco milhões de reais), nos termos da Instrução CVM nº 400/03, a qual: (i) será destinada aos Investidores; (ii) será intermediada pelos Coordenadores; e (iii) dependerá de prévio registro perante a CVM;
"Pagamento Antecipado Facultativo":	A opção da Devedora de realizar, a seu exclusivo critério, o pagamento antecipado facultativo dos Créditos Imobiliários, caso seja verificada a hipótese prevista na Cláusula 3.7 do Compromisso de Venda e Compra e a Devedora deva acrescer ao valor das sobre qualquer pagamento do valor das parcelas do Preço de Aquisição o valor do referido tributo ou encargo de natureza tributária que venha a incidir sobre a Emissora e/ou sobre os rendimentos dos CRI;
"Patrimônio Separado":	Patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários e pelas Garantias, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
"Pessoas Vinculadas"	Pessoas que sejam: (a) administradores, empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes, da Iguatemi, da Devedora, da Cedente e da Emissora e/ou de outras sociedades sobre controle comum; (b) controladores ou administradores dos da Iguatemi, da Devedora, da Cedente e da Emissora e/ou de outras sociedades sobre controle comum; (c) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes; (d) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (e) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes; (f) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas as Instituições Participantes ou por pessoas

	a ele vinculadas; (g) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados; ou (h) os cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (a) e/ou (g) acima.
"Preço de Aquisição":	O valor correspondente a R$ 275.000.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões de reais), dividido em 34 (trinta e quatro) parcelas, e devidamente atualizado e remunerado, conforme previsto no Compromisso de Venda e Compra, a ser pago pela Devedora em favor da Cedente, pela aquisição da Fração Ideal. As primeiras 10 (dez) parcelas serão semestrais referentes somente ao pagamento de juros e correção monetária, e as 24 (vinte e quatro) Parcelas restantes serão mensais e correspondentes a amortização do Preço de Aquisição, pagamento de juros e atualização monetária;
"Público Alvo":	Os CRI são destinados a Investidores Não Institucionais e a Investidores Institucionais;
"Recompra Compulsória Especial":	Obrigação da Cedente e/ou da Iguatemi de recomprar parcial ou totalmente os Créditos Imobiliários de forma a assegurar o pagamento pela Emissora do Resgate Antecipado Especial;
"Recompra Facultativa":	A opção da Cedente de realizar a recompra facultativa dos Créditos Imobiliários, caso seja verificada a hipótese prevista na Cláusula 3.7 do Compromisso de Venda e Compra e a Devedora deva acrescer ao valor das sobre qualquer pagamento do valor das parcelas do Preço de Aquisição o valor do referido tributo ou encargo de natureza tributária que venha a incidir sobre a Emissora e/ou sobre os rendimentos dos CRI;
"Recompra Compulsória	A obrigação irrevogável e irretratável da Cedente de recomprar a

Integral":	totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória Integral previstos no Contrato de Cessão, o que dará ensejo ao resgate antecipado da totalidade dos CRI;
"Regime Fiduciário":	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, sobre as Garantias, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários, das Garantias e da Conta Centralizadora, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001;
"Reorganização Societária":	Significa a operação de incorporação, cisão ou fusão envolvendo a Cedente, a Devedora ou a Iguatemi;
"Resgate Antecipado Compulsório Integral":	O resgate antecipado compulsório da totalidade dos CRI, a ser realizado pela Emissora na ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória Integral ou de Evento de Multa Indenizatória, na forma prevista neste Termo de Securitização;
"Resgate Antecipado Especial":	O direito de os Titulares dos CRI em solicitar o resgate antecipado dos CRI em virtude da ocorrência das operações de Alteração de Controle ou de Reorganização Societária que não venham a ser aprovadas pela Assembleia Geral, previsto no item 6.3 desse Termo de Securitização;
"Shopping Iguatemi Alphaville"	O empreendimento imobiliário consistente em centro de varejo

ou "Empreendimento":	na modalidade Shopping Center desenvolvido pela Cedente nos Imóveis, que já possui habite-se;
"Taxa DI" ou "Taxa DI-*Over*":	Taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, "*over* extra grupo", expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.cetip.com.br);
"Termo de Securitização":	O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários;
"Titulares dos CRI" ou "Investidores":	Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais que se enquadrem no Público Alvo da Oferta, e venham a subscrever os CRI da presente Oferta;
"Valor da Cessão":	O preço a ser pago, pela Securitizadora à Cedente, pela aquisição dos Créditos Imobiliários, que corresponde a importância de R$ 275.000.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões de reais);
"Valor de Recompra" ou "Valor de Vencimento Antecipado":	Valor correspondente ao valor do saldo devedor dos CRI, incluindo os juros remuneratórios, nos termos do Termo de Securitização, na data do efetivo pagamento;
"Valor de Pagamento Antecipado Facultativo" ou "Valor de Recompra Facultativa":	Valor correspondente ao valor do saldo devedor dos CRI, incluindo os juros remuneratórios, nos termos do Termo de Securitização, na data do efetivo pagamento da Recompra Facultativa ou do Pagamento Antecipado Facultativo;
"Vencimento Antecipado":	Obrigação da Devedora em pagar antecipadamente o Valor de Vencimento Antecipado, quando da ocorrência de algum Evento de Vencimento Antecipado, conforme previsto neste Termo de Securitização e no Compromisso de Venda e Compra;

"Vencimento Antecipado Especial":	Obrigação da Devedora em pagar antecipadamente, de forma total ou parcialmente, o Valor de Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários de forma a assegurar o pagamento pela Emissora do Resgate Antecipado Especial; e
"XP Investimentos":	**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3600/3624, 10º andar, conjuntos 101 e 102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários: A Emissora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI de sua 1ª emissão, 135ª série, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo.

2.2. Valor Nominal: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente Emissão os Créditos Imobiliários, de sua titularidade, com valor nominal global de R$ 275.000.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões de reais), em 22 de junho de 2016, devidamente identificados no Anexo II.

2.2.1. Os Créditos Imobiliários, vinculados aos CRI pelo presente Termo de Securitização, encontram-se representados pela CCI, emitidas pela Cedente sob a forma escritural, na forma da Lei nº 10.931/04, e encontram-se descritas no Contrato de Cessão.

2.2.2. A CCI foi emitida sem garantia real imobiliária e a Escritura de Emissão encontra-se devidamente depositada junto à Instituição Custodiante da CCI, nos termos do artigo 18, §4º, da Lei nº 10.931/04, conforme modelo de declaração previsto no Anexo III. As declarações do Coordenador Líder e da Emissora nos termos do Art. 56 da Instrução CVM nº 400/03, bem como a declaração da Emissora, por meio do qual é atestada a regularidade e atualização do registro de companhia aberta da Emissora perante a CVM, a declaração da Emissora nos termos da Instrução CVM nº 414/04 e a declaração do Agente Fiduciário, nos termos dos artigos 10 e 12, incisos V e IX, da Instrução CVM nº 28/83, e do item 15 do anexo III da Instrução CVM 414/04 se encontram anexas ao prospecto definitivo da Oferta.

2.2.3. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04.

2.2.4. Os Créditos Imobiliários serão pagos na Conta Centralizadora.

2.3. Valor da Cessão: Pela cessão dos Créditos Imobiliários e da CCI que os representa, a Emissora pagará à Cedente o Valor da Cessão, na forma e condições estabelecidas na Cláusula Segunda do Contrato de Cessão.

2.4. Titularidade dos Créditos Imobiliários: A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão e mediante negociação da CCI efetuada através da CETIP.

CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Características do CRI: O CRI, objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possui as seguintes características:

(i) Emissão: 1ª;

(ii) Série: 135ª;

(iii) Forma: Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural;

(iv) Quantidade de CRI: 275.000 (duzentos e setenta e cinco mil) CRI;

(v) Montante Total da Oferta: R$ 275.000.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão;

(vi) Valor Nominal Unitário: R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;

(vii) Prazo e Data de Vencimento: Os CRI terão prazo de 84 (oitenta e quatro) meses a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 12 de julho de 2023, ressalvadas as hipóteses Recompra Compulsória, Pagamento Antecipado Facultativo, Vencimento Antecipado e Multa Indenizatória de previstas no Termo de Securitização;

(viii) Prazo de Amortização: 24 (vinte e quatro) meses, com pagamentos mensais, sendo o primeiro pagamento de amortização em 12 de agosto de 2021 e o último em 12 de julho de 2023;

(ix) Juros Remuneratórios: Variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescido de *spread* negativo de 0,10% (dez centésimos por cento), nos termos do item 5.1 abaixo;

(x) Periodicidade de Pagamento da Amortização: Mensal, de acordo com a tabela de

amortização dos CRI, constante do Anexo I ao Termo de Securitização, observado o período de carência de 60 (sessenta) meses para início do pagamento da amortização dos CRI;

(xi) Periodicidade de Pagamento dos Juros Remuneratórios: Semestral, durante o período de carência, e mensal após o fim do período de carência, de acordo com a tabela de amortização dos CRI;

(xii) Regime Fiduciário: Sim;

(xiii) Garantia: Fiança, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Fração Ideal e a Cessão Fiduciária;

(xiv) Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: CETIP;

(xv) Data de Emissão: 12 de julho de 2016;

(xvi) Local de Emissão: São Paulo, SP;

(xvii) Data de Vencimento Final: 12 de julho de 2023;

(xviii) Taxa de Amortização: Variável de acordo com a tabela de amortização dos CRI constante do Anexo I ao presente Termo de Securitização;

(xix) Código ISIN: BRRBRACRI308; e

(xx) Riscos: Conforme prospecto da Oferta.

3.2. Distribuição e Negociação: Os CRI serão depositados para distribuição no mercado primário e para negociação no mercado secundário, através do MDA e do CETIP21, respectivamente, de acordo com os procedimentos da CETIP.

3.2.1. Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela CETIP enquanto estiverem eletronicamente custodiados na CETIP. Os CRI que não estiverem eletronicamente custodiados na CETIP terão sua titularidade comprovada pelo registro efetuado pelo Escriturador.

3.3. Oferta Pública: Os CRI serão objeto de distribuição pública, em conformidade com a Instrução CVM nº 414/04 e a Instrução CVM nº 400/03, nos termos do Contrato de Distribuição.

3.3.1. A Emissora e os Coordenadores iniciarão a Oferta Pública após a concessão do registro definitivo da Oferta Pública perante a CVM, a publicação do anúncio de início da Oferta Pública e a disponibilização do prospecto definitivo aos Investidores.

3.3.2. Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores, não existindo reservas antecipadas, nem fixação de lotes máximos ou mínimos. Os Coordenadores, com anuência da Emissora, organizarão a colocação dos CRI perante os Investidores da Oferta Pública, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza

comercial ou estratégica.

3.3.3. O prazo máximo de colocação dos CRI será de até 6 (seis) meses contados a partir da data da divulgação do anúncio de início da Oferta Pública, observado, no entanto, o disposto no Contrato de Distribuição.

3.3.4. Os CRI serão submetidos à apreciação da Agência Classificadora de Risco. A Agência Classificadora de Risco atribuiu a nota "AA+" para a Emissão. A classificação de risco da Emissão deverá existir durante toda a vigência dos CRI, sendo que o relatório de classificação de risco será atualizado trimestralmente, a partir da data de elaboração do primeiro relatório de classificação de risco, até o vencimento dos CRI.

3.3.5. Caberá aos Investidores o pagamento das seguintes despesas: (i) as que forem relativas à custódia e à liquidação dos CRI subscritos, que deverão ser pagas diretamente pelos Investidores à instituição financeira contratada para prestação destes serviços; e (ii) pagamento dos tributos que incidam ou venham a incidir sobre a distribuição de seus rendimentos e eventual ganho de capital, conforme a regulamentação em vigor.

3.4. Escrituração: Os CRI serão registrados pela Emissora, para fins de custódia eletrônica e de liquidação financeira de eventos de pagamentos na CETIP, conforme o caso, para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário na CETIP.

3.4.1. Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela CETIP em nome do respectivo Titular dos CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da CETIP, considerando que a custódia eletrônica do CRI esteja na CETIP.

3.5. Banco Liquidante: O Banco Liquidante será contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio do sistema da CETIP, conforme o caso.

3.6. Controle e Distribuição de Recursos dos Créditos Imobiliários: Nos termos dos itens 5.2.1 e 5.2.2 abaixo, a Devedora pagará os Créditos Imobiliários para a Emissora mediante transferência de recursos para a Conta Centralizadora, sempre com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis do vencimento das parcelas dos CRI. Após o recebimento, os recursos permanecerão na Conta

Centralizadora até o pagamento das parcelas dos CRI.

CLÁUSULA QUARTA - SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Integralização dos CRI: Os CRI serão integralizados no ato da sua subscrição à vista, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário, podendo ser colocadas com ágio ou deságio, a ser definido, se for o caso, na data de subscrição dos CRI, sendo certo que o preço de integralização será o mesmo para todos os investidores na data de subscrição.

4.2. Forma de Integralização: A integralização será realizada via CETIP, ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora.

4.3. Destinação dos Recursos: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Valor da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão, e constituição do Fundo de Reserva.

CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DOS JUROS, AMORTIZAÇÃO E SALDO DEVEDOR

5.1. Juros Remuneratórios, Amortização e Saldo Devedor: O Valor Nominal Unitário do CRI será remunerado pelos Juros Remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal, ou saldo do Valor Nominal, conforme o caso, correspondentes à variação acumulada da Taxa DI, acrescido exponencialmente de sobretaxa negativa de 0,10% (dez centésimos por cento), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira data de integralização ou a data de pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, com base na seguinte fórmula:

J = VNe x (Fator de Juros - 1), onde:

J = Valor dos juros acumulados na data de cálculo, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário, na data de emissão dos CRI, ou saldo do Valor Nominal Unitário, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator Juros = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de *spread*, calculado

com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

Fator Juros = (Fator DI x Fator *Spread*)

Fator DI = produtório das Taxas DI-Over, desde a primeira data de integralização dos CRI ou data do último pagamento de juros ou incorporação de juros dos CRI imediatamente anterior, se houverem, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{n}\left[1 + TDI_k\right]$$ onde:

Sendo que:

n = número total de Taxas DI, consideradas na apuração do produtório, divulgada sempre no segundo Dia Útil anterior à data de cálculo, sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem da Taxa DI, variando de "1" até "n";

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

$$TDIk = \left\{\left[\left(\frac{DIk}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}}\right]\right\} - 1,$$ onde:

Sendo que:

DIk = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela CETIP, utilizada com 2 (duas) casas decimais, considerando sempre a Taxa DI do segundo dia anterior à data de cálculo. De forma exemplificativa, na primeira data de pagamento, qual seja, 12 de janeiro de 2017, será utilizada a Taxa DI referente ao segundo Dia Útil anterior à primeira data de integralização até o segundo Dia Útil anterior à data de pagamento, qual seja, 10 de janeiro de 2017;

Fator*Spread* = sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Spread = -0,1000 (menos dez centésimos); e

n = número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização do CRI ou data do último pagamento de juros ou incorporação de juros dos CRI, se houverem, conforme o caso (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "n" um número inteiro.

Observações:

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

(ii) O fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório.

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

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

(v) O fator resultante da expressão (Fator DI x Fator*Spread*) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

(vi) Em razão do resultado do procedimento de *bookbuilding* da Oferta, nos termos do prospecto da Oferta, que determinou o *spread*, equivalente a uma sobretaxa negativa de 0,10% (dez centésimos por cento), a remuneração dos Titulares dos CRI será abaixo do equivalente a 100% da Taxa DI, calculadas nos termos acima.

Cálculo da Amortização:

Aai = VNe x Tai

Onde,

Aai - Valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNe - Conforme definido anteriormente.

Tai - Taxa da i-ésima parcela de amortização, informada com 04 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados na coluna "Taxa de Amortização - Tai Ta" da tabela constante do Anexo I.

Cálculo da Parcela:

$$Pi = Aai + Ji$$

Onde,

Pi - Valor da i-ésima parcela.

Aai - Conforme definido anteriormente.

Ji - Conforme definido anteriormente.

5.1.2. Observado o disposto no item 5.1.3 abaixo, no caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Termo de Securitização, será utilizada, em sua substituição, para apuração de "TDIk", a última Taxa DI divulgada oficialmente, até a data do cálculo, não sendo devidas compensações entre a Emissora e os Titulares dos CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

5.1.3. Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 10 (dez) dias, ou caso seja extinta ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI a este Termo de Securitização, 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 média ponderada de remuneração dos títulos públicos federais brasileiros de curto prazo, à época de tal verificação, que tiverem sido negociados nos 30 (trinta) dias anteriores, com prazo de vencimento equivalente ao prazo médio estimado do fluxo residual dos CRI, correspondente a somatória entre o produtório do: (i) prazo em dias corridos acumulados, com base em um ano de 360

(trezentos e sessenta) dias, desde a data de cálculo até cada data de amortização do CRI, até seu vencimento; e do (ii) percentual de amortização em cada data (percentual este correspondente à amortização incidente em cada período sobre o valor de emissão dos CRI).

5.2. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

5.2.1. Os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no mês em questão serão prorrogados pelo número de dias necessários para assegurar que, entre o recebimento e disponibilização dos recursos dos Créditos Imobiliários à Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, sempre decorram 2 (dois) Dias Úteis, sendo condição necessária para pagamento do CRI o recebimento dos Créditos Imobiliários, com exceção da data de resgate.

5.2.2. A prorrogação prevista no item 5.2.1 acima se justifica em virtude da necessidade de haver um intervalo de pelo menos 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, por essa razão não haverá qualquer remuneração dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação ora mencionada.

5.3. Amortização Ordinária dos CRI: O Valor Nominal Unitário dos CRI serão amortizados, de acordo com a tabela constante do Anexo I a este Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OU RESGATE ANTECIPADO COMPULSÓRIO INTEGRAL DOS CRI

6.1. Amortização Extraordinária: A Emissora não poderá promover voluntariamente a amortização extraordinária dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização.

6.2. Resgate Antecipado Compulsório Integral: Os CRI serão objeto de Resgate Antecipado Compulsório Integral na hipótese de ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória Integral, de um Evento de Multa Indenizatória ou da Recompra Facultativa conforme previstos no Contrato de Cessão, ou de um Evento de Vencimento Antecipado ou no caso do Pagamento Antecipado Facultativo, conforme previsto no Compromisso de Venda e Compra

6.2.1. Nos termos do Contrato de Cessão são Eventos de Recompra Compulsória Integral:

(i) caso o Contrato de Alienação Fiduciária não venha a ser registrado no prazo estabelecido no Contrato de Cessão;

(ii) (a) se a Alienação Fiduciária, a Cessão Fiduciária e/ou a Fiança tornarem-se insuficientes, ou (b) se forem criados penhor, caução, alienação ou cessão fiduciária, usufruto ou qualquer outro ônus, gravame, vinculação, oneração ou direito de garantia equivalente em relação a qualquer um dos bens e/ou direitos contemplados pela Alienação Fiduciária e/ou pela Cessão Fiduciária, e tais garantias não forem reforçadas ou substituídas de acordo com seus termos (inclusive em relação à recomposição da Razão de Garantia Alienação Fiduciária);

(iii) (a) decretação de falência da Fiadora, incluindo de qualquer de suas controladas (incluindo a Cedente e a Devedora) (conforme definição de controle prevista no Regulamento de Listagem do Novo Mercado) ("Controladas" ou "Controlada", quando referida individualmente) ou de qualquer de seus controladores (conforme definição de controle prevista no Regulamento de Listagem do Novo Mercado) ("Controladores" ou "Controlador", quando referido individualmente); (b) pedido de autofalência da Fiadora, de suas Controladas (incluindo a Cedente e a Devedora) ou de qualquer de seus Controladores; (c) pedido de falência da Fiadora, de qualquer de suas Controladas (incluindo a Cedente e a Devedora) ou de qualquer de seus Controladores formulado por terceiros não elidido através de depósito judicial ou contestação no prazo legal; (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Fiadora, de qualquer de suas Controladas (incluindo a Cedente e a Devedora) ou de qualquer de seus Controladores, independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou (e) liquidação, dissolução ou extinção da Fiadora, de qualquer de suas Controladas Relevantes (conforme definido abaixo) ou de qualquer de seus Controladores. Considerar-se-á como Controladas Relevantes, a Cedente ou as Controladas que representem, em conjunto ou individualmente, 15% (quinze por cento) ou mais da receita bruta consolidada da Fiadora calculado de forma acumulada nos últimos 4 (quatro) trimestres;

(iv) Aprovação societária de:

a. Incorporação ou incorporação de ações (em ambos os casos somente quando a Fiadora ou a Cedente ou a Devedora forem as incorporadas), fusão ou cisão da Fiadora e/ou da Cedente e/ou da Devedora, exceto se:

i. Qualquer uma das operações tenha sido previamente aprovada pelos titulares dos CRI representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação; ou

ii. Na ocasião em que os titulares mencionados no item (i) acima não aprovem a operação ou, ainda, não tenham a oportunidade de deliberar sobre a referida operação, a Cedente ou a Fiadora recomprem parcial ou totalmente os Créditos Imobiliários de forma a assegurar aos titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo de 6 (seis) meses contados da data de publicação/divulgação do(s) documento(s) societário(s) relativo(s) à(s) operação(ões) ou do seu arquivamento na Junta Comercial competente, o que ocorrer primeiro, o resgate dos CRI de que forem titulares, pelo Valor de Recompra. Para efeito deste item (ii) fica estabelecido que: (a) a Cedente deverá informar à Emissora acerca da ocorrência da operação na mesma data da sua publicação/divulgação do(s) documento(s) societário(s) relativo(s) à(s) operação(ões) ou do seu arquivamento na Junta Comercial competente, o que ocorrer primeiro; (b) a recompra dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer em até 15 (quinze) dias corridos contados de cada solicitação a ser realizada pela Emissora durante o período de 6 (seis) meses mencionado acima; e (c) a não comunicação da operação para a Emissora conforme item "(a)" acima acarretará na obrigação de realizar a Recompra Compulsória Integral de forma automática nos termos do item 7.1.1. do Contrato de Cessão;

b. Incorporação (incluindo incorporação de ações), pela Fiadora, de outra(s) sociedade(s), exceto se:

i. Qualquer uma das operações tenha sido previamente aprovada por titulares de CRI representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação; ou

ii. Na ocasião em que os titulares mencionados no item (i) acima não aprovem a operação ou, ainda, não tenham a oportunidade de deliberar sobre a referida operação, a Cedente ou a Fiadora recomprem parcial ou totalmente os Créditos Imobiliários de forma a assegurar aos titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo de 6 (seis) meses contados da data de publicação/divulgação

do(s) documento(s) societário(s) relativo(s) à(s) operação(ões) ou do seu arquivamento na Junta Comercial competente, o que ocorrer primeiro, o resgate dos CRI de que forem titulares, pelo Valor de Recompra. Para efeito deste item (ii) fica estabelecido que: (a) a Cedente deverá informar à Emissora acerca da ocorrência da operação na mesma data da sua publicação/divulgação do(s) documento(s) societário(s) relativo(s) à(s) operação(ões) ou do seu arquivamento na Junta Comercial competente, o que ocorrer primeiro; (b) a recompra dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer em até 15 (quinze) dias corridos contados de cada solicitação a ser realizada pela Emissora durante o período de 6 (seis) meses mencionado acima; e (c) a não comunicação da operação para a Emissora conforme item "(a)" acima acarretará na obrigação de realizar a Recompra Compulsória Integral de forma automática nos termos do item 7.1.1. do Contrato de Cessão; ou

iii. Qualquer uma das operações for realizada exclusivamente entre a Fiadora e qualquer das Controladas da Fiadora ou exclusivamente entre as Controladas da Fiadora; ou

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

(v) caso a Fiadora deixe de deter mais do que 75% (setenta e cinco por cento) do capital social da Cedente ou da Devedora ou ainda alteração do controle, direto ou indireto da Fiadora (conforme definido no Regulamento de Listagem do Novo Mercado), exceto se, para qualquer uma das operações citadas anteriormente: (a) tenha sido previamente aprovada por titulares de CRI representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação; ou (b) Na ocasião em que os titulares mencionados no item (i) acima não aprovem a operação ou, ainda, não tenham a oportunidade de deliberar sobre a referida operação, a Cedente ou a Fiadora recomprem parcial ou totalmente os Créditos Imobiliários de forma tenha sido assegurado aos titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo de 6 (seis) meses contados da data em que for celebrado acordo para a alteração do controle ou da ata de divulgação de qualquer dos eventos anteriores, o que ocorrer primeiro, o resgate dos CRI de que forem titulares pelo Valor de Recompra. Para efeito do item (b) acima fica

estabelecido que: (i) a Cedente deverá informar à Emissora acerca da ocorrência da operação na mesma data em que for celebrado acordo para a alteração do controle ou da ata de divulgação de qualquer dos eventos anteriores, o que ocorrer primeiro; (ii) a recompra dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer em até 15 (quinze) dias corridos contados de cada solicitação a ser realizada pela Emissora durante o período de 6 (seis) meses mencionado acima; e (iii) a não comunicação da operação para a Emissora conforme item "(i)" acima acarretará na obrigação de realizar a Recompra Compulsória Integral de forma automática nos termos do item 7.1.1. do Contrato de Cessão;

(vi) Redução do capital social da Fiadora em valor superior ao equivalente a 20% (vinte por cento) do reportado no balanço patrimonial da última informação trimestral divulgada pela Fiadora, exceto se a operação tiver sido previamente aprovada por titulares de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação;

(vii) Cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, pela Fiadora, pela Devedora ou pela Cedente, das obrigações assumidas nos Documentos da Operação, incluindo qualquer uma das obrigações constantes no Contrato de Cessão e/ou no Compromisso de Venda e Compra;

(viii) Não pagamento, pela Cedente, pela Devedora e/ou pela Fiadora, de qualquer obrigação pecuniária prevista no Contrato de Cessão ou nos demais Documentos da Operação na respectiva data de pagamento prevista, não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do respectivo vencimento;

(ix) Descumprimento, pela Fiadora, pela Devedora e/ou pela Cedente, de qualquer obrigação não pecuniária prevista no Contrato de Cessão ou nos demais Documentos da Operação, incluindo relacionada à Razão de Garantia Alienação Fiduciária, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de comunicação do referido descumprimento (a) pela Fiadora e/ou pela Cedente e/ou pela Devedora à Emissora, ou (b) pela Emissora à Fiadora ou à Cedente ou à Devedora, dos dois o que ocorrer primeiro, sendo que o prazo previsto no inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;

(x) Comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Fiadora ou pela Cedente ou pela Devedora nos Documentos da Operação provaram-se falsas, incorretas ou enganosas, não sanado no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de comunicação da referida comprovação (a) pela Fiadora ou pela Cedente ou pela Devedora à Emissora, ou (b) pela Emissora à Fiadora ou à Cedente ou à Devedora, dos dois o que ocorrer primeiro;

(xi) Inadimplemento, pela Fiadora ou por qualquer de suas Controladas, de qualquer obrigação pecuniária não sanada até o término do prazo de cura eventualmente existente, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão dos CRI, pela variação positiva do IPCA - Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA") (ou seu valor em outras moedas);

(xii) Decretação de vencimento antecipado de qualquer dívida da Fiadora ou de qualquer de suas Controladas, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão dos CRI pela variação positiva do IPCA/IBGE (ou seu contravalor em outras moedas);

(xiii) Protesto legítimo de títulos contra a Fiadora ou qualquer de suas Controladas, cujo valor, unitário ou agregado, seja igual ou superior a R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA (ou seu contravalor em outras moedas), exceto se, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data do protesto, tiver sido comprovado à Emissora que (a) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro; (b) o protesto foi cancelado; ou (c) o valor do(s) título(s) protestado(s) foi depositado em juízo;

(xiv) Descumprimento de qualquer decisão judicial transitada em julgado de natureza condenatória contra a Fiadora ou qualquer de suas Controladas, em valor, individual ou agregado, na data que for estipulada na referida decisão, igual ou superior a R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) corrigido anualmente pelo IPCA, ou seu equivalente em outra moeda;

(xv) Alienação, pela Fiadora ou por qualquer das Controladas (incluindo a Cedente e a Devedora), de participações societárias, ou de bens imóveis que contribuam com mais de 20% (vinte por cento) do EBITDA consolidado da Fiadora;

(xvi) se ocorrer a imissão provisória do poder expropriante na posse de qualquer dos Imóveis em razão de ação expropriatória, cujo objeto seja os Imóveis;

(xvii) se ocorrer (a) um sinistro total de todos os Imóveis, ou (b) um sinistro total ou parcial de um ou mais Imóveis, cujo valor da indenização do seguro, individualmente ou em

conjunto, não seja superior a R$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais);

(xviii) se não forem mantidos em dia os pagamentos de todos os tributos, impostos ou taxas lançados ou incidentes sobre os Imóveis, exceto se (a) notificada a pagar referidos débitos, a Cedente pagar no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar do recebimento de notificação, ou (b) a exigibilidade dos referidos créditos estiver ou for suspensa nos termos do artigo 151 do Código Tributário Nacional;

(xix) caso sejam, sem a autorização dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral, realizadas quaisquer alterações nos Documentos da Operação pela Cedente, pela Devedora e/ou pela Fiadora, exceto pelas alterações permitidas nos termos dos Documentos da Operação;

(xx) oneração ou constituição de gravame sobre os Créditos Imobiliários que não os expressamente previstos nos Documentos da Operação;

(xxi) em caso de alienação parcial ou total da Fração Ideal;

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

(xxiii) alteração do objeto social da Fiadora ou da Cedente ou da Devedora, conforme disposto em seu estatuto ou contrato social, que altere substancialmente as atividades atualmente praticadas e exclusivamente relacionadas, direta ou indiretamente, ao setor de shopping centers;

(xxiv) distribuição pela Fiadora ou pela Cedente ou pela Devedora de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Fiadora, a Devedora ou a Cedente estejam em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas no Contrato de Cessão ou nos demais Documentos da Operação, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

(xxv) não manutenção do Fundo de Reserva; e/ou

(xxvi) Contratação de qualquer operação de financiamento, empréstimo e/ou endividamento pela Devedora, exceto os eventuais financiamentos que venham a ser

contratados com o objetivo exclusivo de financiar eventual expansão do Shopping Iguatemi Alphaville ou o desenvolvimento pela Devedora de empreendimentos adjacentes ao Shopping Iguatemi Alphaville.

6.2.2. Nos termos do Contrato de Cessão são Eventos de Multa Indenizatória:

(a) a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários seja contestada pela Cedente, suas controladoras, controladas, coligadas e afiliadas;

(b) a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários seja reconhecida, no todo ou em parte, ou a Fração Ideal seja atribuída a terceiro, em razão de decisão judicial, arbitral e/ou administrativa, definitiva ou provisória, inclusive, mas não se limitando, decorrente de qualquer demanda judicial ou arbitral proposta por qualquer membro do Condomínio questionando a validade ou exequibilidade do Compromisso de Venda e Compra, que não tenha sido revertida em prazo suficiente para que mantenha o fluxo de pagamentos dos CRI conforme prazos previstos neste Termo de Securitização, sob qualquer fundamento, ainda que tal contestação ou reconhecimento esteja fundado em eventos ocorridos após a cessão dos Créditos Imobiliários;

(c) o direito à Recompra Compulsória Integral, de que é titular a Emissora nos termos do item 6.1 e seus subitens, acima, não puder ser exercido, em sua plenitude, por qualquer motivo, desde que por culpa exclusiva da Cedente, excetuada a decisão dos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral especialmente convocada para este fim, conforme este Termo de Securitização.

6.2.3. Nos termos do Compromisso de Venda e Compra são Eventos de Vencimento Antecipado:

(i) (a) decretação de falência da Iguatemi, incluindo de qualquer de suas controladas (incluindo a Devedora) (conforme definição de controle prevista no Regulamento de Listagem do Novo Mercado) ("Controladas" ou "Controlada", quando referida individualmente) ou de qualquer de seus controladores (conforme definição de controle prevista no Regulamento de Listagem do Novo Mercado) ("Controladores" ou "Controlador", quando referido individualmente); (b) pedido de autofalência da Iguatemi, de suas Controladas (incluindo a Devedora ou de qualquer de seus Controladores; (c) pedido de falência da Iguatemi, de qualquer de suas Controladas (incluindo a Devedora) ou de qualquer

de seus Controladores formulado por terceiros não elidido através de depósito judicial ou contestação no prazo legal; (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Iguatemi, de qualquer de suas Controladas (incluindo a Devedora) ou de qualquer de seus Controladores, independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou (e) liquidação, dissolução ou extinção da Iguatemi, de qualquer de suas Controladas Relevantes (conforme definido abaixo) ou de qualquer de seus Controladores. Considerar-se-á como Controladas Relevantes, a Devedora ou as Controladas que representem, em conjunto ou individualmente, 15% (quinze por cento) ou mais da receita bruta consolidada da Iguatemi calculado de forma acumulada nos últimos 4 (quatro) trimestres;

(ii) Aprovação societária de:

a. Incorporação ou incorporação de ações (em ambos os casos somente quando a Iguatemi ou a Devedora forem as incorporadas), fusão ou cisão da Iguatemi e/ou da Devedora, exceto se:

i. Qualquer uma das operações tenha sido previamente aprovada pelos titulares dos CRI representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação; ou

ii. Na ocasião em que os titulares mencionados no item (i) acima não aprovem a operação ou, ainda, não tenham a oportunidade de deliberar sobre a referida operação, a Devedora pague antecipadamente de forma parcial ou integral os Créditos Imobiliários decorrentes do Preço de Aquisição de forma a assegurar aos titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo de 6 (seis) meses contados da data de publicação/divulgação do(s) documento(s) societário(s) relativo(s) à(s) operação(ões) ou do seu arquivamento na Junta Comercial competente, o que ocorrer primeiro, o resgate dos CRI de que forem titulares, pelo Valor de Vencimento Antecipado. Para efeito deste item (ii) fica estabelecido que: (a) a Devedora deverá informar à Emissora acerca da ocorrência da operação na mesma data da sua publicação/divulgação do(s) documento(s) societário(s) relativo(s) à(s) operação(ões) ou do seu arquivamento na Junta Comercial competente, o que ocorrer primeiro; (b) o pagamento referente ao Vencimento Antecipado deverá ocorrer em até 15 (quinze) dias corridos contados de cada solicitação a ser realizada pela Securitizadora durante o período de 6 (seis) meses mencionado acima; e (c) a

não comunicação da operação para a Emissora conforme item "(a)" acima acarretará no Vencimento Antecipado integral dos Créditos Imobiliários de forma automática nos termos do item 4.1.1. do Compromisso de Venda e Compra; ou

b. Incorporação (incluindo incorporação de ações), pela Iguatemi e/ou pela Devedora de outra(s) sociedade(s) exceto se:

i. Qualquer uma das operações tenha sido previamente aprovada por titulares de CRI representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação; ou

ii. Na ocasião em que os titulares mencionados no item (i) acima não aprovem a operação ou, ainda, não tenham a oportunidade de deliberar sobre a referida operação, a Devedora pague antecipadamente, de forma parcial ou integral os Créditos Imobiliários decorrentes do Preço de Aquisição de forma a assegurar aos titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo de 6 (seis) meses contados da data de publicação/divulgação do(s) documento(s) societário(s) relativo(s) à(s) operação(ões) ou do seu arquivamento na Junta Comercial competente, o que ocorrer primeiro, o resgate dos CRI de que forem titulares, pelo Valor de Vencimento Antecipado. Para efeito deste item (ii) fica estabelecido que: (a) a Devedora deverá informar à Securitizadora acerca da ocorrência da operação na mesma data da sua publicação/divulgação do(s) documento(s) societário(s) relativo(s) à(s) operação(ões) ou do seu arquivamento na Junta Comercial competente, o que ocorrer primeiro; (b) o pagamento referente ao Vencimento Antecipado deverá ocorrer em até 15 (quinze) dias corridos contados de cada solicitação a ser realizada pela Emissora durante o período de 6 (seis) meses mencionado acima; e (c) a não comunicação da operação para a Securitizadora conforme item "(a)" acima acarretará no Vencimento Antecipado integral dos Créditos Imobiliários de forma automática nos termos do item 4.1.1. do Compromisso de Venda e Compra; ou

iii. Qualquer uma das operações for realizada exclusivamente entre a Iguatemi e qualquer de suas Controladas ou exclusivamente entre as Controladas da Iguatemi; ou

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

(iii) caso a Iguatemi deixe de deter mais do que 75% (setenta e cinco por cento) do capital social da Devedora ou ainda alteração do controle, direto ou indireto da Iguatemi (conforme definido no Regulamento de Listagem do Novo Mercado), exceto se, para qualquer uma das operações citadas anteriormente: (a) tenha sido previamente aprovada por titulares de CRI representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação; ou (b) na ocasião em que os titulares mencionados no item (a) acima não aprovem a operação ou, ainda, não tenham a oportunidade de deliberar sobre a referida operação, a Devedora ou a Iguatemi recomprem parcial ou totalmente os Créditos Imobiliários de forma tenha sido assegurado aos titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo de 6 (seis) meses contados da data em que for celebrado acordo para a alteração do controle ou da ata de divulgação de qualquer dos eventos anteriores, o que ocorrer primeiro, o resgate dos CRI de que forem titulares pelo Valor de Vencimento Antecipado. Para efeito do item (b) acima fica estabelecido que: (i) a Devedora deverá informar à Emissora acerca da ocorrência da operação na mesma data em que for celebrado acordo para a alteração do controle ou da ata de divulgação de qualquer dos eventos anteriores, o que ocorrer primeiro; (ii) o pagamento referente ao Vencimento Antecipado deverá ocorrer em até 15 (quinze) dias corridos contados de cada solicitação a ser realizada pela Emissora durante o período de 6 (seis) meses mencionado acima; e (iii) a não comunicação da operação para a Emissora conforme item "(i)" acima acarretará no Vencimento Antecipado integral dos Créditos Imobiliários de forma automática nos termos do item 4.1.1. do Compromisso de Venda e Compra;

(iv) Redução do capital social da Iguatemi em valor superior ao equivalente a 20% (vinte por cento) do reportado no balanço patrimonial da última informação trimestral divulgada pela Iguatemi, exceto se a operação tiver sido previamente aprovada por titulares de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação;

(v) Cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, pela Iguatemi ou pela Devedora das obrigações assumidas no Compromisso de Venda e Compra e nos documentos relacionados à Emissão dos CRI;

(vi) Não pagamento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária prevista no Compromisso de Venda e Compra na respectiva data de pagamento prevista, não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do respectivo vencimento;

(vii) Descumprimento pela Devedora de qualquer obrigação não pecuniária prevista no Compromisso de Venda e Compra ou nos demais documentos relacionados à Emissão dos CRI, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de comunicação do referido descumprimento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;

(viii) Comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora no Compromisso de Venda e Compra e nos demais documentos relacionados à Emissão dos CRI provaram-se falsas, incorretas ou enganosas, não sanado no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de comunicação da referida comprovação;

(ix) Inadimplemento, pela Iguatemi ou por qualquer de suas Controladas, de qualquer obrigação pecuniária não sanada até o término do prazo de cura eventualmente existente, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão dos CRI pela variação positiva do IPCA/IBGE (ou seu contravalor em outras moedas);

(x) Decretação de vencimento antecipado de qualquer dívida da Iguatemi ou de qualquer de suas Controladas, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão dos CRI pela variação positiva do IPCA/IBGE (ou seu contravalor em outras moedas);

(xi) Protesto legítimo de títulos contra a Iguatemi ou qualquer de suas Controladas, cujo valor, unitário ou agregado, seja igual ou superior a R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão dos CRI, pela variação positiva do IPCA/IBGE (ou seu contravalor em outras moedas), exceto se, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data do protesto, tiver sido comprovado à Emissora que (a) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro; (b) o protesto foi cancelado; ou (c) o valor do(s) título(s) protestado(s) foi depositado em juízo;

(xii) Descumprimento de qualquer decisão judicial transitada em julgado de natureza condenatória contra a Iguatemi ou contra a Devedora, em valor, individual ou agregado, na data que for estipulada na referida decisão, igual ou superior a R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) corrigido anualmente pelo IPCA/IBGE, ou seu equivalente em outra moeda;

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

(xiv) Se não forem mantidos em dia os pagamentos de todos os tributos, impostos ou taxas lançados ou incidentes sobre os Imóveis, exceto se (a) notificada a pagar referidos débitos, a Devedora pagar no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar do recebimento de notificação, ou (b) a exigibilidade dos referidos créditos estiver ou for suspensa nos termos do artigo 151 do Código Tributário Nacional;

(xv) Caso sejam, sem a autorização dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral, realizadas quaisquer alterações no Compromisso de Venda e Compra e nos demais documentos relacionados à Emissão dos CRI pela Devedora, exceto pelas alterações permitidas em tais instrumentos;

(xvi) Em caso de alienação parcial ou total da Fração Ideal;

(xvii) Transformação da Iguatemi em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(xviii) Alteração do objeto social da Iguatemi ou da Devedora, conforme disposto em seu estatuto ou contrato social, que altere substancialmente as atividades atualmente praticadas e exclusivamente relacionadas, direta ou indiretamente, ao setor de shopping centers;

(xix) Distribuição pela Iguatemi ou pela Devedora de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Iguatemi ou a Devedora estejam em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas no Compromisso de Venda e Compra e nos demais documentos relacionados à Emissão dos CRI, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações; e

(xx) Contratação de qualquer operação de financiamento, empréstimo e/ou endividamento pela Devedora, exceto os eventuais financiamentos que venham a ser contratados com o objetivo exclusivo de financiar eventual expansão do Shopping Iguatemi Alphaville ou o desenvolvimento pela Devedora de empreendimentos adjacentes ao Shopping Iguatemi Alphaville.

6.2.4. Na ocorrência de: (i) qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória Integral, Recompra Facultativa, a Cedente realizará a Recompra Compulsória Integral dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, mediante o pagamento do Valor de Recompra, na data do seu efetivo pagamento pela Cedente; ou (ii) Evento de Multa Indenizatória, a Cedente realizará o pagamento da Multa Indenizatória; ou (iii) Evento de Vencimento Antecipado, Pagamento Antecipado Facultativo, a Devedora fará o pagamento do Valor de Vencimento Antecipado ou do Valor de Pagamento Antecipado Facultativo, conforme o caso.

6.2.5. Os valores recebidos pela Emissora a título de Recompra Compulsória Integral, Recompra Facultativa, de Multa Indenizatória, Pagamento Antecipado Facultativo ou de Vencimento Antecipado serão utilizados para o resgate ou para a amortização dos CRI, mediante o pagamento do Valor de Recompra, do Valor de Pagamento Antecipado Facultativo ou do Valor de Vencimento Antecipado, conforme seja o caso, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento dos recursos pela Emissora, e após o pagamento de todas as Despesas do Patrimônio Separado, conforme descrito neste Termo de Securitização.

6.2.6. A Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário no prazo de 2 (dois) Dias Úteis: (i) da data de recebimento dos recursos decorrentes da Recompra Compulsória Integral, Recompra Facultativa, da Multa Indenizatória, Pagamento Antecipado Facultativo ou do Vencimento Antecipado; ou (ii) da data em que for verificada a ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória Integral, Recompra Facultativa, Evento de Multa Indenizatória, Pagamento Antecipado Facultativo ou um Evento de Vencimento Antecipado, o que for anterior.

6.2.7. O Resgate Antecipado Compulsório Integral dos CRI será realizado sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, a totalidade dos CRI.

6.3. Resgate Antecipado Especial dos CRI: Caso a Cedente, a Iguatemi ou a Devedora realizem qualquer operação de Reorganização Societária ou de Alteração de Controle que não seja

previamente aprovada pela Assembleia Geral, ou caso os Titulares dos CRI não tenham tido a oportunidade de deliberar sobre a referida operação, a Cedente, a Iguatemi ou a Devedora deverá(ão) comunicar à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, a ocorrência de quaisquer uma dessas operações, devendo a Emissora, em até 3 (três) Dias Úteis após: (a) tal comunicação; ou (b) tomar ciência das ocorrência de qualquer uma dessas operações, o que ocorrer primeiro, notificar os Titulares dos CRI, mediante publicação nos jornais de publicação mencionados neste Termo de Securitização, às expensas do Patrimônio Separado, para que estes se manifestem, no prazo de 6 (seis) meses contados: (i) da publicação/divulgação do(s) documento(s) societário(s) relativo(s) à(s) operação(ões) de Reorganização Societária ou do seu arquivamento na Junta Comercial competente, o que ocorrer primeiro; ou (ii) da data em que for celebrado acordo para a alteração do controle ou da ata de divulgação de qualquer dos eventos anteriores, o que ocorrer primeiro, a respeito de sua eventual intenção de realizar o resgate antecipado dos CRI, mediante comunicação formal enviada à Emissora.

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

6.3.2. Decorrido o prazo mencionado no item 6.3 acima e recebidas, pela Emissora, Comunicações de Resgate Antecipado dos CRI dos Titulares dos CRI que se manifestarem tempestiva e favoravelmente pelo Resgate Antecipado dos CRI, caberá à Emissora, em até 1 (um) Dia Útil do decurso do prazo para envio das referidas Comunicações de Resgate Antecipado dos CRI, solicitar à Cedente, à Devedora ou à Iguatemi a Recompra Compulsória Especial ou o Vencimento Antecipado Especial, conforme o caso, em montante equivalente aos pagamentos devidos aos Titulares dos CRI em virtude do exercício do direito de Resgate Antecipado Especial, conforme estabelecido neste item 6.3.

6.3.3. Nos termos do Contrato de Cessão a Cedente e/ou a Iguatemi se comprometeram a realizar a Recompra Compulsória Especial pelo Valor de Recompra informado pela Emissora, no prazo de até 15 (quinze) dias corridos, contados do recebimento da solicitação de que trata o item 6.3.2 acima.

6.3.3.1. Nos termos do Compromisso de Venda e Compra a Devedora se comprometeu a realizar o Vencimento Antecipado Especial pelo Valor de Vencimento Antecipado, no valor informado pela Emissora, no prazo de até 15 (quinze) dias corridos, contados do recebimento da solicitação de que trata o item 6.3.2 acima.

6.3.4. Depois de realizada a Recompra Compulsória Especial total ou parcial, ou o Vencimento Antecipado Especial total ou parcial, a Emissora deverá repassar tais valores aos Titulares dos CRI, por meio do resgate dos CRI, que tenham solicitado o resgate em até 2 (dois) Dias Úteis do seu recebimento, conforme valores definidos nas Comunicações de Resgate Antecipado dos CRI.

6.3.5. O valor a ser pago a cada um dos Titulares dos CRI a título de Resgate Antecipado dos CRI será equivalente ao Valor de Recompra ou ao Valor do Vencimento Antecipado, conforme o caso.

6.3.6. A liquidação financeira da oferta de Resgate Antecipado dos CRI dar-se-á em moeda corrente nacional por meio dos procedimentos aplicáveis da CETIP, que deverá ser comunicada com 2 (dois) Dias Úteis de antecedência ao Resgate Antecipado.

CLÁUSULA SÉTIMA - DECLARAÇÕES, GARANTIAS E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

7.1. Fatos Relevantes: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão, bem como aqueles relativos à própria Emissora, conforme indicado no item 15.1 deste Termo de Securitização, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

7.2. Declarações da Emissora: Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização, nos demais Documentos da Operação, a Emissora, neste ato declara e garante que:

(i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM de acordo com as leis brasileiras;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à Emissão 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 de Securitização 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) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Emissora de exercer plenamente suas funções;

(v) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(vi) até onde a Emissora tenha conhecimento, não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

7.3. Obrigações da Emissora: Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:

(i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;

(ii) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;

(iii) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:

(a) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;

(b) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora dos Créditos Imobiliários e desde que por ela entregue, nos termos da legislação vigente;

(c) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que

lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;

(d) dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI; e

(e) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.

(iv) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;

(v) informar ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Cedente e/ou pela Iguatemi de suas obrigações constantes em qualquer um dos Documentos da Operação;

(vi) efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, com recursos do Patrimônio Separado, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive, as despesas relacionadas com:

(a) publicação de relatórios, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, custas e despesas cartorárias e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei;

(b) extração de certidões, despesas com *conference calls*, contatos telefônicos, envio de documentos;

(c) despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e

(d) eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso

de omissões e/ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão, e/ou da legislação aplicável, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário.

(vii) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM;

(viii) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;

(ix) não realizar negócios e/ou operações: (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

(x) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

(xi) comunicar, em até 3 (três) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

(xii) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

(xiii) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;

(xiv) manter:

(a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

(b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;

(c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal; e

(d) atualizados os registros de titularidade referentes aos CRI que eventualmente não estejam vinculados aos sistemas administrados pela CETIP;

(xv) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;

(xvi) fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;

(xvii) informar e enviar o organograma todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM 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. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social;

(xviii) enviar, em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual, declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (a) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Emissão; (b) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário; e (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social

(ixx) calcular diariamente, em conjunto com o Agente Fiduciário, o valor unitário dos CRI;

(xx) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Multa Indenizatória, Evento de Recompra Compulsória Integral ou Evento de Vencimento Antecipado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;

(xxi) contratar instituição financeira habilitada para a prestação dos serviços de escriturador e liquidante dos CRI; e

(xxi) fazer constar, nos contratos celebrados com os auditores independentes, que o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas nos termos de tais contratos.

7.3.1. Sem prejuízo das demais obrigações legais da Emissora, é obrigatória a elaboração de:

(i) balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;

(ii) relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período;

(iii) relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário; e

(iv) relatório contábil a valor de mercado dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo, observados os termos e as condições deste Termo de Securitização.

7.4. Responsabilidade da Emissora: A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas ao Titulares dos CRI.

7.5. Divulgação de Informações: A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários de sua competência, desde que devidamente solicitadas através do envio de notificação prévia.

7.6. Administração dos Créditos Imobiliários: As funções de administração, controle e cobrança

dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Emissora, sujeita às disposições do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA OITAVA - GARANTIA

8.1. Garantia: No âmbito do Contrato de Cessão foram constituídas as Garantias, sendo que: (i) nos termos do Contrato de Cessão a Alienação Fiduciária de Fração Ideal será registrada no cartório de registro de imóveis no prazo de 60 (sessenta) dias corridos contados do pagamento do Valor da Cessão, prorrogável por até 5 (cinco) períodos de 60 (sessenta) dias corridos caso a Cedente comprove que esteja cumprindo diligentemente com todas as exigências feitas pelo cartório de registro de imóveis competente e que não houve a baixa da prenotação; e (ii) o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios deverá ser registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo e de Barueri a localidade da sede de todas as partes signatárias, em até 5 (cinco) dias corridos da sua assinatura.

CLÁUSULA NONA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Regime Fiduciário: Na forma dos artigos 9º e 10 da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização e sobre as Garantias.

9.2. Separação Patrimonial: Os Créditos Imobiliários e as Garantias sob Regime Fiduciário permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI.

9.3. Responsabilidade do Patrimônio Separado: Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

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

9.4. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará ordinariamente, sujeita às

disposições do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos na Conta Centralizadora, bem como das parcelas de amortização do principal, Juros Remuneratórios e demais encargos acessórios.

9.4.1. A Securitizadora fará jus ao Custo de Administração.

9.4.1.1. O valor nominal do Custo de Administração será atualizado, anualmente, pelo IPCA/IBGE, ou, na sua falta, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da Data de Emissão, calculado pro rata die, se necessário.

9.4.1.2. O Custo de Administração será arcado pela Cedente e será pago mensalmente, de forma antecipada.

9.4.1.3. O Custo de Administração continuará sendo devido, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora.

9.4.1.4. O Custo de Administração será acrescido dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com *gross up*), tais como: (i) ISS, (ii) PIS; e (iii) COFINS, excetuando-se o imposto de renda de responsabilidade da fonte pagadora, bem como outros tributos que venham a incidir sobre o Custo de Administração, sendo certo que serão acrescidos aos pagamentos valores adicionais, de modo que a Securitizadora receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados neste item fosse incidente.

9.4.1.5. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora.

9.5. Responsabilidade da Emissora: A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo patrimônio, bem como em caso de descumprimento das disposições previstas no Contrato de Cessão e neste Termo de Securitização.

9.6. Responsabilidade da Cedente: A Cedente obrigou-se a arcar com as todas despesas relacionadas com a Emissão do CRI e da Oferta Pública, incluindo, mas não limitando, aos custos relacionados ao registro dos CRI perante a CETIP, emissão, custódia e registro dos Documentos da Operação, honorários relativos aos assessores e remuneração dos Coordenadores.

CLÁUSULA DEZ - AGENTE FIDUCIÁRIO

10.1. Agente Fiduciário: A Emissora nomeia o Agente Fiduciário da Emissão, que formalmente aceita a nomeação para, nos termos da lei, regulamentação e do presente Termo de Securitização, representar os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI.

10.2. Declarações do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário declara que:

(i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;

(ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;

(iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

(v) sob as penas da lei, não tem qualquer impedimento legal, para exercer a função que lhe é conferida, conforme § 3º do artigo 66 da Lei nº 6.404/76;

(vi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 9º, inciso II, e 10 da Instrução CVM nº 28;

(vii) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;

(viii) ter analisado diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, ausência de vícios da operação, bem como da veracidade, consistência, correção e

suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no presente Termo; e

(ix) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1° do artigo 10 da Instrução CVM nº 28, tratamento equitativo a todos os titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários de eventuais emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários realizadas pela Emissora em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário.

10.2.1. Além do relacionamento decorrente: (i) da contratação do Agente Fiduciário na condição de instituição custodiante da cédula de crédito imobiliário no âmbito da 108ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora; (ii) da presente Oferta; e (iii) do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, o Agente Fiduciário não mantêm relacionamento com a Emissora ou outras sociedades de seu grupo econômico.

10.3. Início das Funções: O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento dos CRI ou até sua efetiva substituição.

10.4. Obrigações do Agente Fiduciário: São obrigações do Agente Fiduciário:

(i) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

(ii) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;

(iii) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;

(iv) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no presente Termo, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(v) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Titulares dos CRI acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais

informações;

(vi) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;

(vii) verificar a regularidade da constituição das Garantias, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;

(viii) examinar a proposta de substituição de bens dados em garantia, quando esta estiver autorizada no presente Termo de Securitização, manifestando a sua expressa e justificada concordância;

(ix) intimar a Cedente a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

(x) 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 Cedente e, também, da localidade onde se situem os Imóveis;

(xi) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora e/ou na Cedente;

(xii) convocar, quando cabível ao Agente Fiduciário, a assembleia de Titulares do CRI, através de anúncio publicado, pelo menos por três vezes, nos órgãos de imprensa onde a Emissora deve efetuar suas publicações;

(xiii) comparecer à assembleia de Titulares do CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xiv) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Agente Escriturador, ao Banco Mandatário e à CETIP, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Agente Fiduciário, o Banco Mandatário e a CETIP a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Investidores;

(xv) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xvi) notificar os Titulares dos CRI, se possível individualmente, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da ciência de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações assumidas neste Termo de Securitização, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos, sendo que comunicação de igual teor deve ser enviada à CVM e à CETIP;

(xvii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado, incluindo a execução das Garantias, conforme a ordem deliberada pelos Titulares dos CRI;

(xviii) exercer, na hipótese de insolvência ou inadimplemento de quaisquer obrigações da Emissora contraídas em razão dos Documentos da Operação, conforme ocorrência de qualquer dos eventos previstos no item 11.1.3. abaixo, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo de Securitização;

(xix) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;

(xx) verificar, no relatório anual que lhe será disponibilizado pela Emissora, o adimplemento dos Créditos Imobiliários;

(xxi) promover o registro deste Termo de Securitização, bem como de seus aditamentos, na Instituição Custodiante, caso a Emissora não o faça, sanando as lacunas e irregularidades porventura existentes nesses registros;

(xxii) elaborar anualmente relatório e colocá-lo à disposição dos Investidores, na sede da Emissora, na sua própria sede, na CVM, na CETIP e na sede dos Coordenadores, dentro de 04 (quatro) meses do encerramento do exercício social, o qual deverá conter, no mínimo: (i) eventual omissão ou inverdade, de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora; (ii) alterações estatutárias ocorridas no período; (iii) comentários sobre as demonstrações financeiras da Emissora, enfocando os indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da empresa; (iv) posição da distribuição ou colocação dos CRI no mercado; (v) resgate, amortização, e pagamento dos Juros

Remuneratórios dos CRI realizados no período, bem como aquisições e vendas dos CRI efetuadas pela Emissora; (vi) relação dos bens e valores entregues à sua administração; (vii) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora neste Termo de Securitização; (viii) declaração acerca da suficiência e exequibilidade das Garantias dos CRI; (ix) existência de outras emissões de CRI, públicas ou privadas, feitas por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado como agente fiduciário no período, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: (1) denominação da companhia ofertante; (2) valor da emissão; (3) quantidade de CRI emitidos; (4) espécie; (5) prazo de vencimento dos CRI; (6) tipo e valor dos bens dados em garantia e denominação dos garantidores; (7) eventos de resgate, amortização, repactuação e inadimplemento no período; e (x) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de Agente fiduciário;

(xxiii) publicar em jornal de grande circulação, utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, e às expensas da Emissora, anúncio comunicando aos Investidores que o relatório mencionado no subitem "v" acima se encontra nos locais indicados acima; e

(xxiv) divulgar as informações de que tratam o subitem "v" acima em sua página da rede mundial de computadores, tão logo delas tenha conhecimento.

10.4.1. A Emissora obriga-se a, no que lhe for aplicável, tomar todas as providências necessárias de forma que o Agente Fiduciário possa cumprir suas obrigações acima, quando aplicável.

10.4.2. Adicionalmente, no caso de inadimplemento da Emissora, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos créditos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça, devendo para tanto: (i) declarar, observadas as condições deste Termo de Securitização, antecipadamente vencidos os CRI e cobrar seu principal e acessórios; (ii) executar garantias reais, aplicando o produto no pagamento, integral ou proporcional, dos Titulares dos CRI; (iii) tomar qualquer providência necessária para que os Titulares dos CRI realizem seus créditos; (iv) requerer a falência da Emissora se não existirem garantias reais; e (v) representar os Titulares dos CRI em processos de falência, concordata, intervenção ou liquidação extrajudicial da Emissora.

10.4.3. O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas no item 10.4.2. acima se, convocada a assembleia dos Titulares dos

CRI, esta assim o autorizar por deliberação da unanimidade dos CRI em circulação. Na hipótese do inciso (v), será suficiente a deliberação da maioria dos CRI em circulação.

10.5. Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização: uma parcela no valor de R$ 5.500,00 (cinco mil reais) e parcelas semestrais de R$ 5.500,00 (cinco mil reais), sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de assinatura do Termo de Securitização, e as demais parcelas devidas na mesma data dos semestres subsequentes até o resgate total dos CRI.

10.5.1. Caso a Emissora atrase o pagamento da remuneração prevista no item 10.5, acima, estará sujeita a 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 IGP-M, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado pro rata die, se necessário.

10.5.2. A remuneração do Agente Fiduciário acima mencionada será acrescida de: (i) Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza (ISS); (ii) Programa de Integração Social (PIS); (iii) Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e quaisquer outros impostos que venham a incidir diretamente sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda, retido na fonte.

10.5.3. As parcelas de remuneração serão atualizadas, anualmente, pelo IGP-M a partir da data do primeiro pagamento da remuneração do Agente Fiduciário. Na hipótese de o IGP-M ser extinto ou ter sua utilização proibida, deverá ser utilizado o índice que vier a substituí-lo. Caso não haja um novo índice que venha a substituí-lo, as Partes deverão acordar um novo índice para fins da atualização das parcelas de remuneração do Agente Fiduciário.

10.5.4. A remuneração definida no item 10.5, acima, será devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas.

10.6. Despesas do Agente Fiduciário: Enquanto a Emissora estiver administrando o Patrimônio Separado esta ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas com cartórios, publicações, envio de documentos, notificações, despesas com *conference calls*, contatos telefônicos, extração de

certidões, despesas de transportes, alimentação, viagens e estadias por ele incorridas, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, desde que tenha, comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realizar seus créditos. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 15 (quinze) Dias Úteis após a entrega à Emissora dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas.

10.7. Substituição do 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 contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

10.8. Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído:

(i) pelo voto de dois terços dos Titulares dos CRI, ou

(ii) por deliberação em Assembleia Geral, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo de Securitização.

10.8.1. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

10.8.2. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, devendo o mesmo ser registrado na Instituição Custodiante e comunicada à CVM.

10.9. Inadimplemento da Emissora: No caso de inadimplemento da Emissora acerca das obrigações por ela assumidas perante os Titulares dos CRI, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, sempre que possível, deverão ser previamente aprovadas e adiantadas por estes. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrente de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante dos Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais

serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese da Emissora permanecer em atraso com relação ao pagamento dos CRI por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência.

10.10. Outras Despesas: As despesas que forem consideradas como de responsabilidade da Cedente e/ou da Emissora que venham a ser honradas pelo Patrimônio Separado continuarão como de responsabilidade destas e deverão ser ressarcidas, podendo ser cobradas pelos Titulares dos CRI judicial ou extrajudicialmente.

10.11. 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.

10.12. 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 os Titulares dos CRI, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberados em assembleia geral dos Titulares dos CRI, salvo em relação aos atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário que, por exigência legal ou regulamentar, devem ser praticadas independente de aprovação dos Titulares dos CRI.

10.13. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de CRI, comprometendo-se a tão-somente 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 mesmos e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução n° 28 da CVM, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

CLÁUSULA ONZE - ASSUNÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Assunção do Patrimônio Separado: Caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos eventos previstos no item 11.1.3 abaixo, o Agente Fiduciário deverá imediatamente assumir a gestão do Patrimônio Separado e convocar uma Assembleia Geral para deliberar sobre liquidá-lo ou não.

11.1.1. A Assembleia Geral a que se refere o item 11.1 acima deverá ser convocada, na forma estabelecida na cláusula a seguir, em até 5 (cinco) dias a contar da data em que o Agente Fiduciário tomar conhecimento da ocorrência de qualquer dos eventos previstos no item 11.1.3. abaixo.

11.1.2. A Assembleia Geral deverá deliberar pela: (a) liquidação do Patrimônio Separado observado o disposto no item 11.1.5. abaixo; ou (b) não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberado a continuidade da administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora ou nomeação de outra instituição administradora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração.

11.1.3. A critério da Assembleia Geral, conforme previsto no item 11.1 acima, a ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a liquidação ou não do Patrimônio Separado, conforme os itens abaixo:

(i) 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;

(ii) requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, e não devidamente contestado por esta, no prazo legal;

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

(v) não pagamento, pela Emissora, das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados das datas previstas neste Termo de Securitização,

desde que esta tenha recebido os Créditos Imobiliários nos seus respectivos vencimentos; e

(vi) falta de cumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, desde que não sanado no prazo de 30 (trinta) dias ou outro prazo, na hipótese de prazo específico para cumprimento de tal obrigação ter sido estipulado neste Termo de Securitização, contado a partir do recebimento de notificação a respeito enviada pelo Agente Fiduciário.

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

11.1.4. Sem prejuízo da assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário nos termos do item 11.1 acima, a deliberação pela declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada pelos Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

11.1.5. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares dos CRI), na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares dos CRI), conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários que lhes foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

CLÁUSULA DOZE - DA ASSEMBLEIA GERAL

12.1. Assembleia Geral: Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

12.1.1. Ademais, a Emissora se compromete a convocar a Assembleia Geral no caso da ocorrência de inadimplemento, pela Cedente e/ou pela Iguatemi, de qualquer obrigação

pecuniária e/ou não pecuniária, incluindo, mas sem se limitar ao pagamento dos Créditos Imobiliários.

12.2. Competência de Convocação: 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 que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI.

12.3. Forma de Convocação: A convocação da Assembleia Geral far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias, ou no prazo mínimo permitido pela lei, em um 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 que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válida as deliberações tomadas de acordo com o disposto no item 12.8., infra.

12.4. Presidência da Assembleia Geral: A presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes, ou seu representante, no caso de haver somente pessoas jurídicas.

12.5. Participação de Terceiros na Assembleia Geral: Sem prejuízo do disposto no item 12.6 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.

12.6. Participação do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo certo que deve agir conforme instrução dos Titulares dos CRI nas decisões relativas à administração e execução da Garantia, caso necessário.

12.7. Direito de Voto: A cada CRI em Circulação corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do Artigo 126 da Lei nº 6.404/76.

12.7.1. Tendo em vista que somente os CRI em Circulação terão direito a voto, fica estabelecido que o valor dos CRI que não sejam CRI em Circulação será deduzido do valor total dos créditos para fim de verificação de quóruns de instalação e deliberação, ressalvado a esses Titulares de CRI, contudo, o direito de serem convocados e de comparecerem a quaisquer Assembleias Gerais.

12.8. Deliberações da Assembleia Geral: Exceto se diversamente previsto nesse Termo de Securitização, as deliberações da Assembleia Geral que representem no mínimo 65% (sessenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Geral, observados os quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização, serão consideradas existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a Emissora e a todos os Titulares dos CRI.

12.8.1. Conforme previsto no Contrato de Cessão as deliberações referentes à aprovação das operações de Reorganização Societária e/ou de Alteração de Controle, assim como a deliberação prevista na cláusula 11.1.4 acima, dependerão de aprovação por Titulares dos CRI que representem no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

12.8.2. As deliberações relativas às alterações (i) das datas de amortização dos CRI, (ii) do prazo de vencimento dos CRI; (iii) dos Eventos de Recompra Compulsória Integral previstas no Contrato de Cessão; (iv) dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos no Compromisso de Venda e Compra; e (vi) dos quóruns de deliberação previstos nesse Termo de Securitização, seja em primeira convocação da Assembleia Geral ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem no mínimo 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação.

12.9. Regularidade da Assembleia Geral: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral a que comparecerem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

12.10. Dispensa de convocação da Assembleia Geral: Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral para deliberar sobre: (i) a correção de erros materiais (entenda-se erro na expressão de uma ideia, em vez de erro em sua formação), e/ou ajustes ou correções de procedimentos operacionais refletidos em qualquer dos Documentos da Operação, desde que referida alteração ou correção não possa acarretar qualquer prejuízo aos Titulares os CRI ou

qualquer alteração no fluxo dos CRI, (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação, ou (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM ou pela CETIP.

12.11. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Gerais de Titulares de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quoruns neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os titulares de CRI em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

CLÁUSULA TREZE - DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. Despesas do Patrimônio Separado: São despesas do Patrimônio Separado a serem arcadas pela Cedente conforme previsto no Contrato de Cessão:

(i) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive, mas sem se limitar a, o Custo de Administração e as despesas referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;

(ii) as despesas com prestadores de serviços contratados para a Emissão, tais como instituição custodiante e registrador dos documentos que representem Créditos Imobiliários, agente medidores, avaliadores, empresa de monitoramento de garantias, Escriturador, Banco Liquidante, câmaras de liquidação onde os CRI estejam registrados para negociação, Agência Classificadora de Risco;

(iii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, não compreendidas as despesas de que trata o item 10.10. acima;

(iv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Créditos Imobiliários, bem como em razão da cobrança, realização, administração e liquidação do Patrimônio Separado;

(v) honorários e demais verbas e despesas ao Agente Fiduciário, bem como demais prestadores

de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia em Assembleia Geral, em razão do exercício de suas funções nos termos deste Termo de Securitização;

(vi) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;

(vii) despesas com registros e movimentação perante a CVM, CETIP, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, conforme o caso, da documentação societária da Emissora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;

(viii) despesas com a publicação dos atos necessários à realização de Assembleias Gerais, na forma da regulamentação aplicável;

(ix) honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado;

(x) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;

(xi) os tributos incidentes sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias, que, pela legislação então em vigor, sejam ou venham a ser devidos pelo Patrimônio Separado;

(xii) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados ao Patrimônio Separado;

(xiii) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios, arbitrados pelo juiz, conforme decisão transitada em julgado da qual não caibam mais recursos, resultantes, diretamente da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento ou dolo por parte da Emissora, do Agente Fiduciário, ou de seus respectivos administradores, empregados, consultores e agentes ou empresas controladas ou coligadas; e

(xiv) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização."

13.1.1. Nos termos do Contrato de Cessão a Cedente se obrigou a transferir para a Conta Centralizadora mensalmente o valor referente às Despesas do Patrimônio Separado, a serem informadas para a Emissora com prazo de 30 (trinta) dias de antecedência.

13.2. Insuficiência de Recursos: Em caso de não pagamento das despesas pela Cedente, as Despesas do Patrimônio Separado serão suportadas pelo Fundo de Reserva, posteriormente pelo Patrimônio Separado e, caso não seja suficiente, pelos Titulares do CRI, podendo a Emissora, inclusive, utilizar os recursos levantados na excussão e/ou execução de garantias para pagamento destas despesas prioritariamente ao pagamento dos CRI.

13.3. Despesas dos Titulares dos CRI: Constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares de CRI, que não incidem no Patrimônio Separado, os tributos previstos na Cláusula Quatorze, abaixo.

CLÁUSULA QUATORZE - DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI

14.1. Tratamento Tributário: Serão de responsabilidade dos Titulares dos CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI:

(i) Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

A partir de 1º de janeiro de 2005, a tributação de rendimentos destes títulos foi alterada, sendo estabelecidas alíquotas diversas em razão do tempo de aplicação dos recursos. Assim, os rendimentos dos certificados dos recebíveis imobiliários serão tributados pelo IRRF às alíquotas de: (i) 22,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 dias; (ii) 20% quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 dias até 360 dias; (iii) 17,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 dias até 720 dias; e (iv) 15% quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 721 dias.

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.

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

Os investidores qualificados como pessoas físicas ou pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora. No entanto, estas entidades podem sujeitar-se à tributação pelo IRRF a qualquer tempo, inclusive retroativamente, uma vez que a Lei n° 9.532, de 10 de dezembro de 1997, em seu artigo 12, parágrafo 1°, estabelece que a imunidade não abrange os rendimentos auferidos em aplicações financeiras, de renda fixa ou de renda variável. Este dispositivo legal está suspenso por força de ação direta de inconstitucionalidade movida pela Confederação Nacional da Saúde.

O IRRF pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração.

A partir de 1° de janeiro de 2005, sobre os rendimentos e ganhos auferidos nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos de planos de benefícios de entidade de previdência complementar, sociedade seguradora e Fundo de Aposentadoria Programada Individual - FAPI, bem como de seguro de vida com cláusula de cobertura por sobrevivência, haverá dispensa de retenção do imposto de renda incidente na fonte ou pago em separado.

Também, na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência complementar abertas (com recursos não derivados das provisões, reservas técnicas e fundos), sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento do imposto.

Nas operações com certificados de recebíveis imobiliários registrados para negociação na BM&FBOVESPA, a retenção do imposto incidente sobre rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras titulares de contas individualizadas deve ser efetuada por meio do próprio sistema.

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras que não possuírem contas individualizadas do referido sistema devem ser creditados em suas respectivas contas pela Emissora, cabendo às instituições financeiras titulares das referidas contas a retenção do e o recolhimento do IRRF.

A retenção deve ser efetuada por ocasião do pagamento dos rendimentos e ganhos aos investidores e o recolhimento do IRRF deve ser realizado até o terceiro Dia Útil subsequente ao decêndio de ocorrência do referido pagamento.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15%, ao passo que os ganhos realizados em ambiente bursátil, como a BM&FBOVESPA, são isentos de tributação. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20%, em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25%.

(ii) Imposto sobre Operações Financeiras - IOF

Ainda, com relação aos investidores não-residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional a alíquota do IOF/Câmbio será igual a 0% (zero por cento). Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, as alíquotas poderão ser alteradas de forma automática via Decreto do Poder Executivo.

Adicionalmente, de uma maneira geral, cumpre lembrar que se aplica a alíquota "zero" do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários, cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários.

(iii) Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS

A contribuição ao PIS e à COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

No tocante à contribuição ao PIS e à COFINS, é importante mencionar que a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos investidores pessoas jurídicas constitui receita financeira. Para as empresa sujeitas ao regime cumulativo (aplicável via de regra para empresas do lucro real), a alteração recente promovida pelo Decreto nº 8.426/2015 revogou o regime de alíquota zero anteriormente vigente e elevou as alíquotas para 0,65% (PIS) e 4% (COFINS) sobre receitas financeiras auferidas a partir de 1º de julho de 2015.

No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, porém, tais receitas financeiras não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, em razão da revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718/98 pela Lei nº 11.941/09, decorrente da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal - STF.

É importante ressalvar que no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas não há qualquer incidência dos referidos tributos.

CLÁUSULA QUINZE - PUBLICIDADE

15.1. Local de Publicação dos Fatos e Atos Relevantes: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI serão disponibilizados nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema

de envio de Informações Periódicas e Eventuais ("IPE"), bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

15.1.1. As despesas decorrentes do acima disposto serão pagos pela Emissora com recursos adiantados pela Cedente e/ou do Patrimônio Separado.

CLÁUSULA DEZESSEIS - DO REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

16.1. Registro da Instituição Custodiante: O Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante da CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004.

16.1.1. As cópias digitalizadas dos contratos relacionados à constituição e formalização das Garantias, conforme previsto no item 8.1 acima, deverão ser encaminhadas pela Emissora ao Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data dos respectivos registros.

CLÁUSULA DEZESSETE - DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. Relatório de Gestão: Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização.

17.2. Prevalência das Disposições do Termo de Securitização: Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

17.3. Mora: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos titulares de CRI e não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após o efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente acrescidos da remuneração respectiva, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial: (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e (ii) multa por atraso de 2% (dois por cento), sem prejuízo de correção monetária, que deverá ocorrer *pro rata temporis*.

17.4. Os fatores de risco relacionados à Emissão encontram-se descritos no Anexo IV a este Termo

de Securitização.

CLÁUSULA DEZOITO - DAS NOTIFICAÇÕES

18.1. Comunicações: Todos os documentos e as comunicações, sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Para a Emissora
RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte - Jardim Europa
01448-000 - São Paulo - SP
At.: Departamento de Estruturação e Departamento Jurídico
Tel.: (11) 3127-2700
Fax: (11) 3127-2708
E-mail: estruturacao@rbcapital.com e juridico@rbcapital.com
Website: www.rbcapital.com

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
A/C: Nathalia Machado Loureiro / Marco Aurélio Ferreira / Marcelle Santoro
Tel.: (21) 3385-4565
Fax: (21) 3385-4046
E-mail: operacional@pentagonotrustee.com.br

18.1.1. Todas as comunicações decorrentes deste Termo de Securitização serão consideradas eficazes quando entregues pessoalmente ou por meio eletrônico à pessoa a ser notificada, mediante protocolo ou "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. Caso as notificações sejam entregues por via eletrônica a via física deverá ser posteriormente encaminhada para o seu destinatário.

CLÁUSULA DEZENOVE - DO FORO

19.1. Foro: As partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

O presente Termo de Securitização é firmado em 2 (duas) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 22 de junho de 2016.

[Página de assinatura 1/3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários celebrado em 22 de junho de 2016 por RB Capital Companhia de Securitização e por Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários]

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Felipe Brito da Silva
RG 32928883 (SSP/SP)
CPF: 344.909.858-60

Glauber da Cunha Santos
RG 09076231-1 (IFP/RJ)
CPF 120.547.898-10

[Página de assinatura 2/3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários celebrado em 22 de junho de 2016 por RB Capital Companhia de Securitização e por Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários]

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Gabriela F. Pacheco
Procuradora
RG: 45.008.309-3

[Página de assinatura 3/3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários celebrado em 22 de junho de 2016 por RB Capital Companhia de Securitização e por Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários]

Testemunhas:

Nome: JULIENS MOREIRA PADUA
RG nº: 50.370.363-1 SSP/SP
CPF/MF nº: 430.438.088-51

Nome: Fernando V. Macedo
RG nº: 38.716.011-5 SSP/SP
CPF/MF nº: 432.374.088-32

ANEXO I - TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

#	Data	Taxa de Amort.
0	12/jul/16	
1	12/ago/16	0,00000%
2	12/set/16	0,00000%
3	12/out/16	0,00000%
4	12/nov/16	0,00000%
5	12/dez/16	0,00000%
6	12/jan/17	0,00000%
7	12/fev/17	0,00000%
8	12/mar/17	0,00000%
9	12/abr/17	0,00000%
10	12/mai/17	0,00000%
11	12/jun/17	0,00000%
12	12/jul/17	0,00000%
13	12/ago/17	0,00000%
14	12/set/17	0,00000%
15	12/out/17	0,00000%
16	12/nov/17	0,00000%
17	12/dez/17	0,00000%
18	12/jan/18	0,00000%
19	12/fev/18	0,00000%
20	12/mar/18	0,00000%
21	12/abr/18	0,00000%
22	12/mai/18	0,00000%
23	12/jun/18	0,00000%
24	12/jul/18	0,00000%
25	12/ago/18	0,00000%
26	12/set/18	0,00000%
27	12/out/18	0,00000%
28	12/nov/18	0,00000%
29	12/dez/18	0,00000%

30	12/jan/19	0,00000%
31	12/fev/19	0,00000%
32	12/mar/19	0,00000%
33	12/abr/19	0,00000%
34	12/mai/19	0,00000%
35	12/jun/19	0,00000%
36	12/jul/19	0,00000%
37	12/ago/19	0,00000%
38	12/set/19	0,00000%
39	12/out/19	0,00000%
40	12/nov/19	0,00000%
41	12/dez/19	0,00000%
42	12/jan/20	0,00000%
43	12/fev/20	0,00000%
44	12/mar/20	0,00000%
45	12/abr/20	0,00000%
46	12/mai/20	0,00000%
47	12/jun/20	0,00000%
48	12/jul/20	0,00000%
49	12/ago/20	0,00000%
50	12/set/20	0,00000%
51	12/out/20	0,00000%
52	12/nov/20	0,00000%
53	12/dez/20	0,00000%
54	12/jan/21	0,00000%
55	12/fev/21	0,00000%
56	12/mar/21	0,00000%
57	12/abr/21	0,00000%
58	12/mai/21	0,00000%
59	12/jun/21	0,00000%
60	12/jul/21	0,00000%
61	12/ago/21	4,16670%
62	12/set/21	4,34780%
63	12/out/21	4,54550%

64	12/nov/21	4,76190%
65	12/dez/21	5,00000%
66	12/jan/22	5,26320%
67	12/fev/22	5,55560%
68	12/mar/22	5,88240%
69	12/abr/22	6,25000%
70	12/mai/22	6,66670%
71	12/jun/22	7,14290%
72	12/jul/22	7,69230%
73	12/ago/22	8,33330%
74	12/set/22	9,09090%
75	12/out/22	10,00000%
76	12/nov/22	11,11110%
77	12/dez/22	12,50000%
78	12/jan/23	14,28570%
79	12/fev/23	16,66670%
80	12/mar/23	20,00000%
81	12/abr/23	25,00000%
82	12/mai/23	33,33330%
83	12/jun/23	50,00000%
84	12/jul/23	100,00000%

ANEXO II - IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO:** 22 de junho de 2016 (exclusivamente para fins de cálculo da CCI)

SÉRIE	RBIGTALPHA	**NÚMERO**	1	**TIPO DE CCI**	Integral

1.EMISSORA							
SCIALPHA PARTICIPAÇÕES LTDA.							
CNPJ/MF: 09.015.646/0001-17							
ENDEREÇO: Alameda Rio Negro							
COMPLEMENTO	nº 111, parte, Alphaville	CIDADE	Barueri	UF	SP	CEP	06454-000

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS							
CNPJ/MF: 17.343.682/0001-38							
ENDEREÇO: Avenida das Américas, nº 4.200							
COMPLEMENTO	Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22640-102

3.DEVEDORA
ORK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Alameda Rio Negro, nº 111, parte, Alphaville, CEP 06454-000, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.163.430/0001-27

4.TÍTULO

Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Venda e Compra de Fração Ideal e Outras Avenças, celebrado em 01 de junho de 2016, entre a Emissora na qualidade de vendedora e a Devedora, na qualidade de compradora por meio do qual a Emissora se comprometeu a vender, e a Devedora se comprometeu a comprar, a Fração Ideal, mediante o pagamento do Preço de Aquisição, no valor de R$ 275.000.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões de reais), dividido em 34 (trinta e quatro) parcelas, e devidamente atualizado e remunerado, sendo que as primeiras 10 (dez) parcelas serão referentes somente ao pagamento de juros e correção monetária, e as 24 (vinte e quatro) Parcelas restantes serão mensais e correspondentes a amortização do Preço de Aquisição, pagamento de juros e atualização monetária, conforme previsto no Compromisso de Venda e Compra, a ser pago pela Devedora em favor da Emissora, pela aquisição da Fração Ideal.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 275.000.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões de reais), em 01 de junho de 2016.

6.IDENTIFICAÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL DOS IMÓVEIS
78% (setenta e oito por cento) dos imóveis matriculados sob nºs 161.221 e 161.222 junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, Estado de São Paulo, onde encontra-se desenvolvido o Shopping Iguatemi Alphaville.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1.PRAZO	84 (oitenta e quatro) meses
7.2.ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Saldo devedor do Preço de Aquisição será atualizado mensalmente, com base na variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE") ("Atualização Monetária"), a partir de 12 de julho de 2016, inclusive, sendo certo que a data de aniversário de Atualização Monetária será conforme as Datas de Pagamento das Parcelas. A Atualização Monetária incidirá sobre o Saldo Remanescente do Preço de Aquisição e deverá ser paga semestralmente a partir de 10 de janeiro de 2017, inclusive, e mensalmente a partir de 10 de agosto de 2021,

	conforme fator da variação acumulada do IPCA apurado mensalmente, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	Taxa efetiva de 12% (doze por cento) ao ano, acumulados e capitalizados mensalmente (base 30 dias), de forma exponencial *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos ("Juros Remuneratórios"). Os Juros Remuneratórios incidirão sobre o Preço de Aquisição atualizado monetariamente menos o valor das Parcelas já pagas ("Saldo Remanescente do Preço de Aquisição") e deverão ser pagos semestralmente a partir de 10 de janeiro de 2017, inclusive, e mensalmente a partir de 10 de agosto de 2021, inclusive.
7.4. DATA DE VENCIMENTO FINAL	10 de julho de 2023.
7.5. ENCARGOS MORATÓRIOS	O atraso no pagamento das Parcelas do Preço de Aquisição sujeitará a Devedora ao pagamento de multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor devido, além da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, a partir da data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.
7.6. DATA E PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DAS PARCELAS	24 (vinte e quatro) parcelas mensais, sendo certo que a primeira parcela de amortização deverá ser paga em 10 de agosto de 2021.
7.7. OBSERVAÇÃO	O valor referente à soma entre os Juros Remuneratórios e a Atualização Monetária não poderá ser superior à taxa de remuneração do CRI apurada no mesmo período ("Taxa Máxima").

8. GARANTIAS
A CCI não possui garantia real.

ANEXO III - DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM 414

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 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 ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 135ª Série da 1ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), da RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia 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 o nº 02.773.542/0001-22 ("Emissora"), distribuídos publicamente pelo **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.450, 8º andar, Bela Vista, CEP 01310-917, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.271.464/0073-93 ("Coordenador Líder"), pelo **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 6º andar, Torre Corcovado, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.306.284/0001-45 ("BTG Pactual") e pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3600/3624, 10º andar, conjuntos 101 e 102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78 ("XP Investimentos"), DECLARA, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, para todos os fins e efeitos, que verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação que contemplou a Emissão e a Oferta, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Prospecto Preliminar da Oferta dos CRI e no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 135 Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia de Securitização.

São Paulo, 22 de junho de 2016.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Agente Fiduciário

ANEXO IV - FATORES DE RISCO

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora, inclusive à Iguatemi, e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas no Prospecto Preliminar e no Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento.

RISCOS RELACIONADOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

Política Econômica do Governo Federal

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

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

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

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

Efeitos da Política Anti-Inflacionária

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

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

Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do Real

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

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

Fatores relativos ao Ambiente Macroeconômico Internacional

O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração

dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional.

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

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

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

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

Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de juros

Nos últimos anos, o país tem experimentado uma volatilidade nas taxas de juros. Uma política monetária restritiva que implique no aumento da taxa de juros reais de longo prazo, por conta de uma resposta do Banco Central a um eventual repique inflacionário, causa um *crowding-out* na economia, com diminuição generalizada do investimento privado. Neste particular a taxa SELIC tem apresentado alta constante desde março de 2013. Considerando o período entre 24/06/2014 e 24/06/2015, a taxa SELIC fixada pelo COPOM (Comitê de Política Monetária) subiu de 11,00% para 13,75%. Entre 24/06/2015 e 10/03/2016, a taxa SELIC fixada pelo COPOM aumentou de 13,75% ao ano para 14,25% ao ano.

Tal elevação acentuada das taxas de juros afeta diretamente o mercado de securitização, pois, em geral, os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem

alta liquidez e baixo risco de crédito - dado a característica de "*risk-free*" de tais papéis -, de forma que o aumento acentuado dos juros pode desestimular os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRI.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

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

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. A Lei nº 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997, entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 anos.

A pouca maturidade do mercado de securitização de créditos imobiliários e a falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização em geral poderá gerar 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.

Risco da existência de Credores Privilegiados

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

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante serem 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 detentores 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.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS À EMISSORA

Os 6 (seis) principais fatores de risco aplicáveis à Emissora são:

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 CRI

Mais recentemente, especificamente a partir de 2009, parcela relevante da receita Emissora advém da venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários para 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 CRI 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 suas atividades, 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 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 podem não receber dividendos.

Registro da CVM

A Emissora atua no mercado como companhia 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 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.

O Objeto da Companhia Securitizadora e o Patrimônio Separado

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários e agronegócio, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios imobiliários e do agronegócio passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio, nos termos das Leis 9.514 e 11.076, cujos patrimônios são administrados separadamente.

O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos imobiliários e do agronegócio e suas garantias.

Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento dos créditos por parte dos devedores à Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI, tendo em vista, inclusive, o fato de que, nas operações de que participa, o patrimônio da Emissora não responde, de acordo com os respectivos termos de securitização, pela solvência dos devedores.

Portanto, a responsabilidade da Emissora se limita ao que dispõe o parágrafo único do artigo 12, da Lei 9.514/97, em que se estipula que a totalidade do patrimônio da Emissora (e não o patrimônio separado) responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado.

O patrimônio líquido da Emissora, de R$ 18.026.000,00 (dezoito milhões e vinte e seis mil reais), em 31 de março de 2016, é inferior ao Valor Total da Oferta, e não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 12, da Lei 9.514.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS AOS CRI E À OFERTA

Risco da concentração dos Créditos Imobiliários, situação patrimonial e financeira da Devedora

Uma vez que a Devedora é a principal e única pagadora dos Créditos Imobiliários, os Titulares dos CRI estão sujeitos ao risco de crédito da Devedora, de forma que Titulares de CRI poderão perder total ou parcialmente seu investimento realizado nos CRI caso a Devedora não tenha recurso suficiente para honrar com o pagamento dos Créditos Imobiliários.

Risco da situação patrimonial e financeira da Cedente

Uma vez que a Cedente pode vir a ser obrigada a arcar com a Coobrigação, a realizar a Recompra Compulsória Integral, ou o pagamento da Multa Indenizatória os Titulares dos CRI estão sujeitos ao risco de crédito da Cedente. Nesses casos os Titulares de CRI poderão perder total ou parcialmente seu investimento realizado nos CRI caso a Cedente não tenha recurso suficiente para honrar com o pagamento (i) da Multa Indenizatória; ou (ii) do Valor de Recompra, conforme anteriormente indicado.

Risco da situação patrimonial e financeira da Iguatemi

Uma vez que a Iguatemi assumiu a condição de fiadora para o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, o adimplemento dos CRI está sujeito ao risco de crédito da Iguatemi nesse caso. Os Titulares de CRI poderão perder total ou parcialmente seu investimento realizado nos CRI caso a Iguatemi não tenha recursos suficientes para honrar com o pagamento das Obrigações Garantidas, conforme seja o caso.

A Iguatemi é uma companhia aberta registrada na CVM. Portanto, a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Iguatemi poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas no Termo de Securitização. Sendo assim, é fundamental que o Investidor saiba de todos os riscos que podem influenciar a situação econômico-financeira da Iguatemi. Para maiores informações acerca dos riscos aplicáveis à Iguatemi e seus negócios favor consultar o Formulário de Referência da Iguatemi disponível no site da CVM.

Risco de crédito

A Emissora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. Essa impontualidade, se reiterada poderá importar no inadimplemento dos CRI e, consequentemente, impactar a rentabilidade final dos investidores ou até na perda total ou parcial do investimento realizado pelos Titulares de CRI caso a Cedente e/ou a Iguatemi não honrem com o pagamento dos Créditos Imobiliários, do Valor de Recompra e/ou das Obrigações Garantidas, conforme seja o caso.

Risco de Resgate Antecipado Especial

Os Titulares dos CRI têm direito de solicitar o Resgate Antecipado Especial no caso da ocorrência de Reorganização Societária ou de Alteração de Controle que não tenham sido submetidos à aprovação prévia dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral. A Emissora somente fará o Resgate Antecipado Especial caso receba os recursos referentes à Recompra Compulsória Especial ou Vencimento Antecipado Especial, a serem pagos, conforme o caso, pela Cedente, Fiadora ou Devedora. Não há como garantir que no caso da ocorrência de uma operação de Reorganização Societária ou de Alteração de Controle, a Cedente, Fiadora ou Devedora terão recursos necessários para cumprir com as suas obrigações referentes à Recompra Compulsória Especial ou Vencimento Antecipado Especial. Caso isso ocorra o Resgate Antecipado Especial não será realizado o que poderá prejudicar os Titulares dos CRI

Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou da liquidação das Garantias previstas no Termo de Securitização. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, ou, ainda, não ocorrer, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI ou, inclusive, impossibilidade da Emissora efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

Adicionalmente, a realização de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do Investidor à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

Risco do Quórum de deliberação em assembleia geral de Titulares dos CRI

As deliberações a serem tomadas em assembleias gerais de Titulares dos CRI são aprovadas por quóruns qualificados em relação ao CRI. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em assembleia geral de Titulares dos CRI, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em matérias submetidas à deliberação em assembleia geral, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses.

Baixa Liquidez no Mercado Secundário

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

Eventual Rebaixamento na Classificação de Risco dos CRI Poderá Acarretar Redução de Liquidez dos CRI para Negociação no Mercado Secundário

Alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a determinadas classificações de risco. Assim, o rebaixamento de classificações de risco obtidas com relação aos CRI pode obrigar esses investidores a alienar seus CRI no mercado secundário, podendo vir a afetar negativamente o preço desses CRI e sua negociação no mercado secundário.

Risco referente à participação das Pessoas Vinculadas no Processo de Bookbuilding

Conforme previsto no Prospecto da Oferta as Pessoas Vinculadas participaram do Procedimento de *Bookbuilding*. Em decorrência disso a precificação dos Juros Remuneratórios realizada nos termos do Procedimento de *Bookbuilding* pode ter sido prejudicada.

Risco da Não Formalização da Alienação Fiduciária de Fração Ideal

Nessa data a Alienação Fiduciária de Fração Ideal encontra-se pendente de prenotação e dependendo da obtenção do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Fração Ideal no referido cartório de registro de imóveis para formalizar a constituição dessa garantia e, consequentemente, poder ser sujeita à execução no caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas. Foi dado à Devedora um prazo 60 (sessenta) dias corridos contados do pagamento do Valor da Cessão, prorrogável por até 5 (cinco) períodos de 60 (sessenta) dias corridos caso a Cedente comprove que esteja cumprindo diligentemente com todas as exigências feitas pelo cartório de registro de imóveis competente e que não houve a baixa da prenotação. Nesse sentido, caso não ocorra o registro da Alienação Fiduciária de Fração Ideal, mesmo durante o prazo autorizado no Contrato de Alienação Fiduciária de Fração Ideal, essa Garantia não poderá ser utilizada em eventual excussão para adimplir as Obrigações Garantidas.

Riscos Referentes à Cessão Fiduciária

Nos termos da Cessão Fiduciária os Direitos Creditórios oriundos do Condomínio serão transferidos das Contas Condomínio para a Conta Vinculada, podendo os Direitos Creditórios depositados na Conta Vinculada serem movimentados pela Devedora da maneira que entender enquanto não houver inadimplência das Obrigações Garantidas. Não há garantia das Contas Condomínio em benefício da Emissora. No caso de inadimplência das Obrigações Garantidas a Emissora solicitará ao Agente de Pagamento a transferência dos recursos depositados na Conta Vinculada para a Conta Centralizadora. A efetividade da eventual excussão da presente garantia depende: (a) da capacidade de geração de receitas líquidas do Shopping Iguatemi Alphaville; (b) do adimplemento, pelos respectivos devedores, das receitas líquidas do Shopping Iguatemi Alphaville; (c) das providências a serem tomadas pela AEMP Administradora de Empreendimentos Ltda., na qualidade de administradora do Condomínio, para executar os eventuais inadimplementos que forem verificados; e (d) da transferência dos Direitos Creditórios pelo Condomínio das Contas Condomínio para a Conta Vinculada e posteriormente a transferência da Conta Vinculada para a Conta Centralizadora. Caso: (i) o Shopping Iguatemi Alphaville não gere receitas líquidas suficientes; (ii)

haja inadimplementos de tais receitas líquidas, e/ou dificuldades da execução de referidos inadimplementos; (iii) as receitas líquidas do Shopping Iguatemi Alphaville não sejam transferidas das Contas Condomínio para a Conta Vinculada; ou (iv) ainda, caso a Emissora não consiga transferir os recursos para a Conta Centralizadora, os Titulares dos CRI poderão vir a ser prejudicados.

Risco Referente ao Fundo de Reserva

Nos termos do Contrato de Cessão a Cedente se obrigou a constituir o Fundo de Reserva no montante equivalente à próxima parcela de pagamento de Juros Remuneratórios, que deverá ser calculada de modo proforma pela Emissora. O Fundo de Reserva deverá corresponder ao valor equivalente a, no mínimo, o Valor Mínimo do Fundo de Reserva Durante Período de Carência e o Valor Mínimo do Fundo de Reserva Após Período de Carência. Em função de ser calculado com base numa estimativa o Fundo de Reserva pode não ser suficiente para cobrir o pagamento da próxima parcela de Juros Remuneratórios e/ou amortização programada dos CRI, conforme aplicável. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

Riscos relacionados à insuficiência das Garantias

Não há como assegurar que na eventualidade de execução das Garantias, conforme o caso, o produto resultante dessa execução será suficiente para viabilizar a amortização integral dos CRI. Caso isso aconteça os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

Riscos relacionados à Alienação Fiduciária de Fração Ideal

A garantia de alienação fiduciária será constituída sobre a Fração Ideal, o que pode trazer dificuldades na eventual execução da Alienação Fiduciária de Fração Ideal e, consequentemente afetar a liquidez da execução da Alienação Fiduciária de Fração Ideal. Adicionalmente, a constituição da Alienação Fiduciária de Fração Ideal não foi objeto de autorização dos Condôminos. Eventuais decisões judiciais ou arbitrais que não reconheçam a possibilidade de constituição da Alienação Fiduciária de Fração Ideal sem a autorização dos Condôminos poderão desconstituir a Alienação Fiduciária de Fração Ideal, passando os Créditos Imobiliários a não contarem mais com essa garantia, ocasionando um Evento de Recompra Integral. Caso isso aconteça os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

Riscos relacionados à Execução da Alienação Fiduciária de Fração Ideal

Os Condôminos, nos termos da convenção do Condomínio, possuem direito de preferência em eventual alienação da Fração Ideal e o direito de exigir que sua respectiva fração dos Imóveis seja alienada nas mesmas condições da Fração Ideal, o que pode afetar a liquidez da execução da Alienação Fiduciária de Fração Ideal. Caso isso aconteça os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

Riscos relacionados ao Direito de Preferência

De acordo com o quanto dispõe a Convenção de Condomínio dos Imóveis, a alienação da Fração Ideal à Devedora dispensa a observância do direito de preferência dos demais Condôminos, considerando ser a Devedora do mesmo grupo econômico da Cedente. Eventuais decisões judiciais ou arbitrais que não reconheçam a validade de tal dispensa do direito de preferência poderão causar a Multa Indenizatória e, consequentemente, afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores.

Riscos relacionados à Fiança da Iguatemi

A Iguatemi, nos termos do Contrato de Cessão, constituir-se-á como fiadora e solidariamente responsável pelo adimplemento dos CRI. Caso a Iguatemi deixe de adimplir as obrigações da Fiança, isto poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares de CRI estão isentos de IRRF - Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda criando novos tributos aplicáveis aos CRI. A Devedora e a Cedente possuem a obrigação de realizar todos os pagamentos dos Créditos Imobiliários acrescidos de tais novos tributos ou majoração de alíquotas, conforme disposto no item 3.7 do Compromisso de Venda e Compra. Caso tal hipótese ocorra a Devedora ou a Cedente tem a faculdade de realizar o Pagamento Antecipado Facultativo ou a Recompra Facultativa. Caso a Devedora e/ou a Cedente, conforme o caso, não realize o pagamento dos tributos ou após a sua manifestação não realize a Recompra Facultativa ou o Pagamento Antecipado Facultativo, conforme o caso, será configurado um Evento

de Vencimento Antecipado ou um Evento de Recompra Compulsória Integral, conforme o caso, o que poderá afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores.

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

A ocorrência de qualquer evento de Vencimento Antecipado, Multa Indenizatória ou de Recompra Compulsória Integral dos CRI acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do Parágrafo Único do Artigo 12 da Lei 9.514/97, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora é de R$ 15.482.912,05, que corresponde a pouco menos de 7,4% do total da Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

Risco da taxa de juros estipulada nos CRI ser questionada em decorrência da Súmula nº 176 do Superior Tribunal de Justiça

O Superior Tribunal de Justiça editou a Súmula nº 176, segundo a qual é nula qualquer cláusula contratual que sujeitar o devedor à taxa de juros divulgada pela CETIP. Em caso de uma eventual disputa judicial, a Súmula nº 176 poderá ser aplicada pelo Poder Judiciário e este poderá considerar que a Taxa DI não é válida como fator de remuneração dos CRI. Eventualmente o Poder Judiciário poderá vir a indicar outro índice para substituir a Taxa DI. Caso seja indicado um novo índice, este poderá conceder aos titulares dos CRI uma remuneração inferior à remuneração inicialmente estabelecida para os CRI.

Risco da Cedente, da Devedora e da Fiadora serem parte do mesmo Grupo Econômico

A Cedente, a Devedora e a Fiadora são parte do mesmo grupo econômico, sendo assim os desempenhos financeiros dessas empresas estão correlacionados, sendo que se uma dessas

empresas sofrer algum grande prejuízo, pode também prejudicar as demais, o que poderá causar a inadimplência do pagamento dos Créditos Imobiliários.

Risco dos Créditos Imobiliários serem alcançados por terceiros

Os Créditos Imobiliários poderão ser alcançados por obrigações da Cedente, inclusive em decorrência de credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Cedente e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Cedente, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência, recuperação judicial, ou outros procedimentos de natureza similar. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

Risco de liquidez dos Créditos Imobiliários em caso de descasamento de taxas

A Emissora poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI caso a Cedente não realize o pagamento do Ajuste do Valor de Cessão, o que pode impactar na rentabilidade final dos Investidores.

Não será emitida carta conforto no âmbito da Oferta

No âmbito desta Emissão não será emitida carta conforto e/ou manifestação escrita por parte dos auditores independentes da Emissora e da Devedora acerca da consistência das informações financeiras constantes no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo com as demonstrações financeiras por elas publicadas. Consequentemente, os auditores independentes da Emissora e/ou da Devedora não se manifestarão sobre a consistência das informações financeiras da Emissora e/ou da Devedora constantes no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo.

ANEXO 12
Súmula de Classificação de Risco

(Esta página foi intencionalmente deixa em branco)

Fitch Atribui Rating 'AA+sf(bra)' à 135ª Série de CRIs da RB Capital; Risco Iguatemi

Fitch Ratings - São Paulo, 23 de junho de 2016: A Fitch Ratings atribuiu o Rating Nacional de Longo Prazo 'AA+sf(bra)' (AA mais sf(bra)) à 135ª série da primeira emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da RB Capital Companhia de Securitização (RB Capital), no montante de BRL275,0 milhões. A Perspectiva do rating é Estável.

A 135ª série é lastreada por uma Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) referente a pagamentos provenientes do contrato de compromisso de compra e venda (CCV) entre a Scialpha Participações Ltda. (Scialpha), na qualidade de vendedora, e a ORK Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (ORK), como compradora. Ambas as sociedades de propósito específico (SPEs) são integralmente controladas pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. (Iguatemi, Rating Nacional de Longo Prazo 'AA+(bra)' (AA mais (bra)), Perspectiva Estável). O imóvel objeto da aquisição é a fração ideal de 78% do shopping center Iguatemi Alphaville (Alphaville), localizado no município de Barueri (SP).

A operação conta, principalmente, com a fiança prestada pela Iguatemi, com a alienação fiduciária de fração ideal de 78% do imóvel e cessão fiduciária da distribuição de resultado do empreendimento, na proporção da fração ideal.

A 135ª série tem prazo de 84 meses, com pagamentos de juros semestrais, sem carência. Após um período inicial de carência de sessenta meses, o principal será amortizado mensalmente, acrescido de juros mensais até o vencimento final, em 12 de julho de 2023. O rating da emissão reflete a expectativa de pagamento pontual e integral do principal investido, acrescido de juros de CDI mais *spread* de sobretaxa negativa de 0,10%, até o vencimento final legal da emissão.

PRINCIPAIS FUNDAMENTOS DOS RATINGS

Qualidade de Crédito da Fiadora: O rating da emissão está diretamente vinculado ao perfil de crédito da Iguatemi, na qualidade de fiadora dos pagamentos devidos pela Scialpha, em face da ORK, que lastreia a operação, e de outros elementos da estrutura, sendo solidariamente responsável pelo adimplemento dos CRIs.

Casamento de Índices e Taxas: Os pagamentos oriundos da ORK serão corrigidos todo mês pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), acrescido de taxa prefixada de juros remuneratórios. Os CRIs pagarão mensalmente taxa de juros pós-fixada de CDI, acrescida de sobretaxa negativa de 0,10%. Este potencial descasamento desfavorável entre ativo e passivo será pago pela Scialpha ou pela ORK e, em última instância, pela fiança prestada pela Iguatemi.

Alavancagem Elevada: A operação conta com alienação fiduciária de 78% do Shopping Center Iguatemi Alphaville. A Fitch derivou um índice *Loan to Value* (LTV - valor da dívida sobre o valor do imóvel) inicial estressado de 110,5%, ao considerar o resultado operacional líquido (NOI) do shopping, de BRL35,1 milhões no período de 12 meses encerrado em dezembro de 2015, além de uma taxa de desconto (*cap rate*) de 11,0%. O LTV é alto e, além disso, o tempo estimado para a venda da propriedade não assegura o pagamento pontual das obrigações nas datas previstas. Portanto, na ausência de fiança da Iguatemi, este índice de alavancagem não condiz com a categoria de rating desta emissão.

Estabilidade do Fluxo de Caixa e Cobertura: Na visão da Fitch, as características favoráveis dos contratos — que contemplam, em sua maioria, prazos de locação entre quatro e dez anos — dão razoável estabilidade aos fluxos que suportam a transação. No entanto, embora os fluxos sejam estáveis, os índices de cobertura do serviço da dívida (DSCR) são baixos e indicam que a operação demandará o apoio do fiador, especialmente nos últimos dois anos, quando os CRIs serão amortizados.

Fundo de Reserva: A operação prevê a constituição e a manutenção de um fundo de reserva de caixa. Nos primeiros cinco anos, o fundo será equivalente à parcela seguinte de pagamento de juros remuneratórios dos CRIs e, nos dois últimos anos, às três parcelas seguintes de pagamentos de juros e principal dos CRIs. A Iguatemi deverá repor a reserva de caixa à medida que esta represente menos de 70% do montante mínimo exigido. Por outro lado, ao alcançar 120% deste mínimo, os recursos excedentes poderão ser liberados à Iguatemi.

SENSIBILIDADES DO RATING

O rating da emissão está fortemente atrelado à qualidade de crédito da Iguatemi, devedora do fluxo de pagamentos aos investidores dos CRIs. Alterações na capacidade de crédito da empresa podem impactar o rating da emissão em igual proporção.

Contatos:

Analista principal
Juliana Ayoub
Analista sênior
+55-11-4504-2200
Fitch Ratings Brasil Ltda.
Alameda Santos, 700 – 7º andar – Cerqueira César
São Paulo – SP – CEP: 01418-100

Analista secundária
Silvana Vargas
Analista
+571-484-6770 - ramal 1252

Presidente do comitê de rating
Jayme Bartling
Diretor sênior
+55-11-4504-2602

Relações com a Mídia: Jaqueline Ramos de Carvalho, Rio de Janeiro, Tel.: +55-21-4503-2623, E-mail: jaqueline.carvalho@fitchratings.com.

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 do Banco Bradesco S.A., na qualidade de coordenador líder dos CRIs, da RB Capital e da Iguatemi.

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 29 de fevereiro de 2016.

Histórico dos Ratings

RB Capital – 135ª Série da 1ª Emissão de CRIs

Data na qual a classificação em escala nacional foi emitida pela primeira vez: 18 de maio 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

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.

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

Informações adicionais disponíveis em ‘www.fitchratings.com’ ou ‘www.fitchratings.com.br’.

Os ratings acima foram solicitados pelo, ou em nome do, emissor, e, portanto, a Fitch foi compensada pela avaliação dos ratings.

Metodologia Aplicada e Pesquisa Relacionada:

-- “Metodologia Global de Rating de Finanças Estruturadas”, 13 de novembro de 2015.

Outra Metodologia Relevante:

-- “Global Rating Criteria for Single- and Multi-Name Credit-Linked Notes”, 8 de março de 2016.

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. AS DEFINIÇÕES E TERMOS DE USO DOS RATINGS ESTÃO DISPONÍVEIS NO SITE PÚBLICO DA AGÊNCIA, EM **WWW.FITCHRATINGS.COM.** OS RATINGS PÙBLICOS, CRITÉRIOS E METODOLOGIAS PUBLICADOS ESTÃO PERMANENTEMENTE DISPONÍVEIS NESTE SITE. O CÓDIGO DE CONDUTA DA FITCH E 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. 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.

ANEXO 13

Demonstrações Financeiras do Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2014 da Iguatemi

(Esta página foi intencionalmente deixa em branco)

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital 1

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo 2

Balanço Patrimonial Passivo 4

Demonstração do Resultado 6

Demonstração do Resultado Abrangente 7

Demonstração do Fluxo de Caixa 8

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2015 à 31/12/2015 10

DMPL - 01/01/2014 à 31/12/2014 11

DMPL - 01/01/2013 à 31/12/2013 12

Demonstração do Valor Adicionado 13

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo 15

Balanço Patrimonial Passivo 17

Demonstração do Resultado 19

Demonstração do Resultado Abrangente 20

Demonstração do Fluxo de Caixa 21

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2015 à 31/12/2015 23

DMPL - 01/01/2014 à 31/12/2014 24

DMPL - 01/01/2013 à 31/12/2013 25

Demonstração do Valor Adicionado 26

Relatório da Administração 28

Notas Explicativas 35

Proposta de Orçamento de Capital 88

Pareceres e Declarações

Parecer dos Auditores Independentes - Sem Ressalva 89

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente 90

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras 91

Índice

Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes 92

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2015
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	176.611.578
Preferenciais	0
Total	176.611.578
Em Tesouraria	
Ordinárias	172.700
Preferenciais	0
Total	172.700

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2015	Penúltimo Exercício 31/12/2014	Antepenúltimo Exercício 31/12/2013
1	Ativo Total	4.253.318	4.311.179	4.015.694
1.01	Ativo Circulante	331.535	531.774	913.048
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	73.667	161.743	208.887
1.01.02	Aplicações Financeiras	177.381	291.998	642.861
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	149.534	0	0
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	149.534	0	0
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	27.847	0	0
1.01.02.02.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	27.847	0	0
1.01.03	Contas a Receber	51.634	42.711	36.231
1.01.03.01	Clientes	44.402	37.222	32.611
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	7.232	5.489	3.620
1.01.06	Tributos a Recuperar	11.653	22.257	21.608
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	11.653	22.257	21.608
1.01.07	Despesas Antecipadas	20	173	297
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	17.180	12.892	3.164
1.01.08.03	Outros	17.180	12.892	3.164
1.01.08.03.02	Empréstimos a Receber	2.553	641	1.278
1.01.08.03.03	Outros Ativos Circulantes	14.627	12.251	1.886
1.02	Ativo Não Circulante	3.921.783	3.779.405	3.102.646
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	249.913	516.924	763.046
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	0	17.412	0
1.02.01.03	Contas a Receber	9.357	8.723	5.507
1.02.01.03.01	Clientes	9.357	8.723	5.504
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	0	0	3
1.02.01.06	Tributos Diferidos	55.213	32.975	14.511
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	55.213	32.975	14.511
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	180.167	454.996	724.099
1.02.01.08.02	Créditos com Controladas	102.440	391.362	690.232
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	77.727	63.634	33.867

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2015	Penúltimo Exercício 31/12/2014	Antepenúltimo Exercício 31/12/2013
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	5.176	2.818	18.929
1.02.01.09.04	Empréstimos a Receber	4.257	1.852	1.795
1.02.01.09.05	Depósitos Judiciais	919	900	1.501
1.02.01.09.07	Outros Ativos Não Circulantes	0	66	15.633
1.02.02	Investimentos	3.656.033	3.243.519	2.318.075
1.02.02.01	Participações Societárias	2.579.240	2.268.506	1.467.944
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	2.564.964	2.257.495	1.239.892
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	0	0	226.170
1.02.02.01.04	Outras Participações Societárias	14.276	11.011	1.882
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.076.793	975.013	850.131
1.02.03	Imobilizado	3.001	3.884	2.586
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	3.001	3.884	2.586
1.02.04	Intangível	12.836	15.078	18.939
1.02.04.01	Intangíveis	12.836	15.078	18.939
1.02.04.01.03	Softwares	12.836	15.078	18.939

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2015	Penúltimo Exercício 31/12/2014	Antepenúltimo Exercício 31/12/2013
2	Passivo Total	4.253.318	4.311.179	4.015.694
2.01	Passivo Circulante	351.760	356.595	252.524
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	24.193	18.538	19.219
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	24.193	18.538	19.219
2.01.02	Fornecedores	4.415	7.201	4.172
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	4.415	7.201	4.172
2.01.03	Obrigações Fiscais	2.320	2.205	13.053
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	2.029	1.806	12.802
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	0	0	46
2.01.03.01.02	Outras Obrigações Fiscais Federais	2.029	1.806	12.756
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	291	399	251
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	272.165	269.380	161.428
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	58.335	57.891	55.394
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	58.335	57.891	55.394
2.01.04.02	Debêntures	213.830	211.489	106.034
2.01.04.02.01	Encargos Sobre Debêntures	-1.197	-1.876	-1.777
2.01.04.02.02	Debêntures	215.027	213.365	107.811
2.01.05	Outras Obrigações	48.667	59.271	54.652
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	0	1.497
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	0	0	1.497
2.01.05.02	Outros	48.667	59.271	53.155
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	45.384	54.446	43.850
2.01.05.02.04	Outras Contas a Pagar	3.283	4.825	9.305
2.02	Passivo Não Circulante	1.274.366	1.467.396	1.449.679
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.188.860	1.390.000	1.367.534
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	429.699	472.940	290.525
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	429.699	472.940	290.525
2.02.01.02	Debêntures	759.161	917.060	1.077.009
2.02.02	Outras Obrigações	18.551	14.947	30.734

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2015	Penúltimo Exercício 31/12/2014	Antepenúltimo Exercício 31/12/2013
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	18.533	12.209	10.417
2.02.02.01.02	Débitos com Controladas	18.533	12.209	10.417
2.02.02.02	Outros	18	2.738	20.317
2.02.02.02.03	Impostos e Contribuições a Pagar	0	0	20.224
2.02.02.02.04	Outras Contas a Pagar Não Circulante	18	2.738	93
2.02.03	Tributos Diferidos	48.399	37.159	23.745
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	48.399	37.159	23.745
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	47.389	36.004	23.306
2.02.03.01.02	Pis e Cofins Sobre as Receitas Diferidas	1.010	1.155	439
2.02.04	Provisões	12.353	18.179	18.471
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	12.353	12.480	12.635
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	37	49	2
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	12.316	12.316	12.316
2.02.04.01.05	Outras Provisões p/ Riscos	0	115	317
2.02.04.02	Outras Provisões	0	5.699	5.836
2.02.04.02.04	Provisão para Perda em Investimentos	0	5.699	5.836
2.02.06	Lucros e Receitas a Apropriar	6.203	7.111	9.195
2.02.06.02	Receitas a Apropriar	6.203	7.111	9.195
2.02.06.02.01	Receitas Diferidas	6.203	7.111	9.195
2.03	Patrimônio Líquido	2.627.192	2.487.188	2.313.491
2.03.01	Capital Social Realizado	1.231.313	1.231.313	1.232.002
2.03.02	Reservas de Capital	473.233	473.382	457.623
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	452.082	452.082	452.082
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-6.694	-5.348	-19.494
2.03.02.07	Outras Reservas de Capital	27.845	26.648	25.035
2.03.04	Reservas de Lucros	922.646	782.493	623.866
2.03.04.01	Reserva Legal	83.304	73.749	62.287
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	839.342	708.744	561.579

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Penúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Antepenúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	227.746	207.801	185.933
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-85.561	-79.324	-72.238
3.03	Resultado Bruto	142.185	128.477	113.695
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	177.688	159.450	140.388
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-71.708	-69.356	-71.357
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	23.670	14.284	13.139
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1.789	-15.847	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	227.515	230.369	198.606
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	319.873	287.927	254.083
3.06	Resultado Financeiro	-139.102	-93.242	-65.612
3.06.01	Receitas Financeiras	49.307	79.335	82.952
3.06.02	Despesas Financeiras	-188.409	-172.577	-148.564
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	180.771	194.685	188.471
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	10.320	34.561	-3.839
3.08.01	Corrente	0	4.255	402
3.08.02	Diferido	10.320	30.306	-4.241
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	191.091	229.246	184.632
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	191.091	229.246	184.632
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	1,08313	1,30275	1,04807
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	1,08030	1,29737	1,04075

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Penúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Antepenúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013
4.01	Lucro Líquido do Período	191.091	229.246	184.632
4.03	Resultado Abrangente do Período	191.091	229.246	184.632

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Penúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Antepenúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	30.356	85.047	127.702
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	180.003	166.630	165.299
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	191.091	229.246	184.632
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	37.618	33.071	26.304
6.01.01.03	Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente	-3.258	0	70
6.01.01.04	Resultado da Equivalência Patrimonial	-227.515	-230.369	-198.606
6.01.01.05	Variações Monetárias, Liquidas	177.530	152.623	148.337
6.01.01.06	Provisão para Riscos Fiscais, Trabalhistas e Cíveis	0	0	-16.285
6.01.01.07	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-10.320	-30.306	4.241
6.01.01.08	Provisão para Pagamento Baseado em Ações	2.876	5.003	8.559
6.01.01.09	Provisão para Programa de Bonificação	12.155	10.426	10.703
6.01.01.10	Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa	1.716	1.715	1.158
6.01.01.11	Perda (Ganho) de Participação	457	0	0
6.01.01.12	Receitas Diferidas Amortizadas	-5.459	-4.779	-3.814
6.01.01.13	Amortização dos custos de captação	3.112	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	23.820	72.017	63.489
6.01.02.01	Contas a Receber	-9.530	-9.545	-9.294
6.01.02.02	Impostos a Receber e Créditos Tributários	10.604	-649	6.409
6.01.02.03	Empréstimos a Receber	-4.317	580	-259
6.01.02.04	Créditos com Partes Relacionadas	18.668	76.736	52.256
6.01.02.06	Outros Ativos	1.384	3.937	-17.744
6.01.02.07	Despesas Antecipadas	153	124	191
6.01.02.09	Fornecedores	-2.786	3.029	1.823
6.01.02.10	Impostos e Contribuições a Pagar	-563	-5.816	21.954
6.01.02.11	Provisões para Salários e Encargos	-6.500	-11.107	-10.031
6.01.02.12	Débitos com Partes Relacionadas	6.324	295	3.133
6.01.02.13	Contas a Pagar	5.832	11.738	7.496
6.01.02.14	Receitas Diferidas	4.551	2.695	7.555
6.01.03	Outros	-173.467	-153.600	-101.086

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Penúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Antepenúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013
6.01.03.02	Pagamentos de juros	-173.467	-153.600	-101.086
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	184.420	-204.794	-1.247.999
6.02.01	Aquisições de Ativo Não Circulante	-186.913	-480.936	-123.226
6.02.06	Antecipação de Dividendos de Controladas	480.660	175.952	204.508
6.02.07	Adiantamento para futuro aumento de capital	-241.356	-232.094	-685.422
6.02.08	Aplicações Financeiras Mantidas para Negociação	132.029	333.451	-642.861
6.02.09	Outros	0	-1.167	-998
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-302.852	72.603	705.959
6.03.01	Amortização de Emprestimos, Financiamentos e Debêntures	-229.733	-93.868	-205.715
6.03.02	Dividendos Pagos	-60.000	-60.023	-63.708
6.03.03	Captação de Empréstimos	0	230.000	138.620
6.03.04	Recursos Oriundos de Aumento de Capital	0	0	408.143
6.03.05	Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures	0	0	446.404
6.03.06	Ações em Tesouraria	-13.119	-2.817	-17.785
6.03.07	Outros	0	-689	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-88.076	-47.144	-414.338
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	161.743	208.887	623.225
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	73.667	161.743	208.887

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2015 à 31/12/2015

(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	Saldos Iniciais	1.231.313	473.382	782.493	0	0	2.487.188
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.231.313	473.382	782.493	0	0	2.487.188
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-149	140.153	-191.091	0	-51.087
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-13.119	0	0	0	-13.119
5.04.06	Dividendos	0	0	-5.554	-45.384	0	-50.938
5.04.08	Outras Destinações	0	0	145.707	-145.707	0	0
5.04.09	Ações em Tesouraria Cedidas	0	10.094	0	0	0	10.094
5.04.10	Constituição de reserva para pagamento de remuneração baseada em ações	0	2.876	0	0	0	2.876
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	191.091	0	191.091
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	191.091	0	191.091
5.07	Saldos Finais	1.231.313	473.233	922.646	0	0	2.627.192

869

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2014 à 31/12/2014

(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	1.232.002	457.623	623.866	0	0	2.313.491
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.232.002	457.623	623.866	0	0	2.313.491
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-689	15.759	158.627	-229.246	0	-55.549
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-689	0	0	0	0	-689
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-2.817	0	0	0	-2.817
5.04.06	Dividendos	0	0	-16.173	-54.446	0	-70.619
5.04.08	Outras Destinações	0	0	174.800	-174.800	0	0
5.04.09	Ações em Tesouraria Cedidas	0	13.573	0	0	0	13.573
5.04.10	Constituição de reserva para pagamento de remuneração baseada em ações	0	5.003	0	0	0	5.003
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	229.246	0	229.246
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	229.246	0	229.246
5.07	Saldos Finais	1.231.313	473.382	782.493	0	0	2.487.188

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 31/12/2013

(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	823.859	464.767	484.486	0	0	1.773.112
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	823.859	464.767	484.486	0	0	1.773.112
5.04	Transações de Capital com os Sócios	408.143	-7.144	139.380	-184.632	0	355.747
5.04.01	Aumentos de Capital	425.364	0	0	0	0	425.364
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-17.221	0	0	0	0	-17.221
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-17.786	0	0	0	-17.786
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-43.850	0	-43.850
5.04.08	Outras Ddestinações	0	0	140.782	-140.782	0	0
5.04.09	Ações em Tesouraria Cedidas	0	2.083	0	0	0	2.083
5.04.10	Constituição de reserva para pagamento de remuneração baseada em ações	0	8.559	0	0	0	8.559
5.04.11	Outros	0	0	-1.402	0	0	-1.402
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	184.632	0	184.632
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	184.632	0	184.632
5.07	Saldos Finais	1.232.002	457.623	623.866	0	0	2.313.491

DFs Individuais / Demonstração do Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Penúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Antepenúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013
7.01	Receitas	266.068	240.471	217.375
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	251.606	230.961	206.563
7.01.02	Outras Receitas	16.178	11.225	11.970
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-1.716	-1.715	-1.158
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-53.238	-78.236	-71.327
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-36.766	-37.337	-41.594
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-16.472	-40.899	-29.733
7.03	Valor Adicionado Bruto	212.830	162.235	146.048
7.04	Retenções	-37.618	-33.071	-26.304
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-37.618	-33.071	-26.304
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	175.212	129.164	119.744
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	276.822	309.704	281.558
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	227.515	230.369	198.606
7.06.02	Receitas Financeiras	49.307	79.335	82.952
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	452.034	438.868	401.302
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	452.034	438.868	401.302
7.08.01	Pessoal	56.625	46.549	40.586
7.08.01.01	Remuneração Direta	41.057	34.205	29.797
7.08.01.02	Benefícios	11.464	7.539	7.846
7.08.01.03	F.G.T.S.	4.104	4.805	2.943
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	10.956	-14.846	22.767
7.08.02.01	Federais	8.477	-17.311	20.710
7.08.02.03	Municipais	2.479	2.465	2.057
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	193.362	177.919	153.317
7.08.03.01	Juros	180.763	165.294	142.177
7.08.03.02	Aluguéis	5.905	5.447	5.153
7.08.03.03	Outras	6.694	7.178	5.987
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	191.091	229.246	184.632
7.08.04.02	Dividendos	45.384	54.446	43.850

DFs Individuais / Demonstração do Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Penúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Antepenúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	145.707	174.800	140.782

672

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2015	Penúltimo Exercício 31/12/2014	Antepenúltimo Exercício 31/12/2013
1	Ativo Total	5.057.018	4.910.968	4.618.823
1.01	Ativo Circulante	625.173	882.855	1.293.900
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	130.069	238.905	278.236
1.01.02	Aplicações Financeiras	262.867	400.173	778.909
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	228.377	0	0
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	228.377	0	0
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	34.490	0	0
1.01.02.02.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	34.490	0	0
1.01.03	Contas a Receber	176.220	186.650	193.428
1.01.03.01	Clientes	110.174	110.302	97.789
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	66.046	76.348	95.639
1.01.04	Estoques	6.060	5.935	3.902
1.01.06	Tributos a Recuperar	21.944	27.951	33.724
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	21.944	27.951	33.724
1.01.07	Despesas Antecipadas	6.844	6.431	627
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	21.169	16.810	5.074
1.01.08.03	Outros	21.169	16.810	5.074
1.01.08.03.01	Dividendos a Receber	0	0	66
1.01.08.03.02	Empréstimos a Receber	5.477	2.400	2.346
1.01.08.03.03	Outros Ativos Circulantes	15.692	14.410	2.662
1.02	Ativo Não Circulante	4.431.845	4.028.113	3.324.923
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	292.333	242.224	195.231
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	0	17.412	0
1.02.01.03	Contas a Receber	83.855	71.575	28.986
1.02.01.03.01	Clientes	19.812	18.209	15.477
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	64.043	53.366	13.509
1.02.01.06	Tributos Diferidos	68.672	40.214	20.572
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	68.672	40.214	20.572
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	130.084	104.626	107.433

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2015	Penúltimo Exercício 31/12/2014	Antepenúltimo Exercício 31/12/2013
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	130.084	104.626	107.433
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	9.722	8.397	38.240
1.02.01.09.04	Empréstimos a Receber	6.774	4.260	3.331
1.02.01.09.05	Depósitos Judiciais	2.901	4.068	19.274
1.02.01.09.07	Outros Ativos Não Circulantes	47	69	15.635
1.02.02	Investimentos	4.017.380	3.660.875	3.001.086
1.02.02.01	Participações Societárias	17.373	13.593	228.226
1.02.02.01.04	Outras Participações Societárias	17.373	13.593	228.226
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	4.000.007	3.647.282	2.772.860
1.02.03	Imobilizado	19.530	19.970	19.846
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	19.530	19.970	19.846
1.02.04	Intangível	102.602	105.044	108.760
1.02.04.01	Intangíveis	102.602	105.044	108.760
1.02.04.01.02	Ágio na Aquisição de Investimentos	88.169	88.169	88.169
1.02.04.01.03	Softwares	14.433	16.875	20.591

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2015	Penúltimo Exercício 31/12/2014	Antepenúltimo Exercício 31/12/2013
2	Passivo Total	5.057.018	4.910.968	4.618.823
2.01	Passivo Circulante	550.685	511.373	375.564
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	26.977	20.883	21.836
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	26.977	20.883	21.836
2.01.02	Fornecedores	29.212	40.654	29.442
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	29.212	40.654	29.442
2.01.03	Obrigações Fiscais	20.041	23.163	36.904
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	18.159	21.401	35.016
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	13.645	16.813	18.389
2.01.03.01.02	Outras Obrigações Fiscais Federais	4.514	4.588	16.627
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	66	194	361
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	1.816	1.568	1.527
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	365.150	337.240	217.609
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	151.320	125.751	111.575
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	151.320	125.751	111.575
2.01.04.02	Debêntures	213.830	211.489	106.034
2.01.04.02.01	Encargos Sobre Debêntures	-1.197	-1.876	-1.777
2.01.04.02.02	Debêntures	215.027	213.365	107.811
2.01.05	Outras Obrigações	109.305	89.433	69.773
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	0	447
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	0	0	447
2.01.05.02	Outros	109.305	89.433	69.326
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	45.384	54.446	44.873
2.01.05.02.04	Outros Contas a Pagar Circulante	63.921	34.987	24.453
2.02	Passivo Não Circulante	1.872.353	1.905.790	1.925.726
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.718.050	1.739.126	1.755.228
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	958.889	822.066	678.219
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	958.889	822.066	678.219
2.02.01.02	Debêntures	759.161	917.060	1.077.009

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2015	Penúltimo Exercício 31/12/2014	Antepenúltimo Exercício 31/12/2013
2.02.02	Outras Obrigações	1.301	4.326	55.675
2.02.02.02	Outros	1.301	4.326	55.675
2.02.02.02.03	Impostos e Contribuições a Pagar	0	30	21.633
2.02.02.02.04	Outras Contas a Pagar Não circulante	1.301	4.296	34.042
2.02.03	Tributos Diferidos	88.696	70.845	39.597
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	88.696	70.845	39.597
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	84.613	64.919	36.372
2.02.03.01.02	Pis e Cofins Sobre as Receitas Diferidas	4.083	5.926	3.225
2.02.04	Provisões	13.800	14.419	13.459
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	13.800	14.419	13.459
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	462	477	411
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	12.316	12.316	12.316
2.02.04.01.05	Outras Provisões p/ Riscos	1.022	1.626	732
2.02.06	Lucros e Receitas a Apropriar	50.506	77.074	61.767
2.02.06.02	Receitas a Apropriar	50.506	77.074	61.767
2.02.06.02.01	Receitas Diferidas	50.506	77.074	61.767
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.633.980	2.493.805	2.317.533
2.03.01	Capital Social Realizado	1.231.313	1.231.313	1.232.002
2.03.02	Reservas de Capital	473.233	473.382	457.623
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	452.082	452.082	452.082
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-6.694	-5.348	-19.494
2.03.02.07	Outras Reservas de Capital	27.845	26.648	25.035
2.03.04	Reservas de Lucros	922.646	782.493	623.866
2.03.04.01	Reserva Legal	83.304	73.749	62.287
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	839.342	708.744	561.579
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	6.788	6.617	4.042

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Penúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Antepenúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	636.254	577.166	418.869
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-210.749	-179.951	-118.613
3.03	Resultado Bruto	425.505	397.215	300.256
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-24.547	-31.644	-11.288
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-81.781	-84.765	-93.397
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	66.088	57.461	61.124
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-9.631	-11.666	-3.337
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	777	7.326	24.322
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	400.958	365.571	288.968
3.06	Resultado Financeiro	-159.956	-113.072	-64.012
3.06.01	Receitas Financeiras	95.888	108.643	111.864
3.06.02	Despesas Financeiras	-255.844	-221.715	-175.876
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	241.002	252.499	224.956
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-47.345	-21.790	-40.671
3.08.01	Corrente	-49.946	-43.007	-37.799
3.08.02	Diferido	2.601	21.217	-2.872
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	193.657	230.709	184.285
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	193.657	230.709	184.285
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	191.091	229.246	184.632
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	2.566	1.463	-347
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	1,08313	1,30275	1,04807
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	1,08030	1,29737	1,04075

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Penúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Antepenúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	193.657	230.709	184.285
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	193.657	230.709	184.285
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	191.091	229.246	184.632
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	2.566	1.463	-347

678

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Penúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Antepenúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	325.895	181.795	-27.719
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	466.794	447.163	362.833
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	193.657	230.709	184.285
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	102.745	85.580	47.072
6.01.01.03	Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente	-29.442	957	817
6.01.01.04	Resultado de Equivalência Patrimonial	-777	-7.326	-24.322
6.01.01.05	Variações Monetárias, Líquidas	217.747	172.116	161.288
6.01.01.06	Provisão para Riscos Fiscais, Trabalhistas e Cíveis	0	0	-20.974
6.01.01.07	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-2.601	-21.217	2.872
6.01.01.08	Provisão para Pagamento Baseado em Ações	2.876	5.003	8.559
6.01.01.09	Provisão para Programa de Bonificação	12.155	10.426	11.419
6.01.01.10	Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa	7.628	6.359	3.045
6.01.01.12	Receitas Diferidas Amortizadas	-38.160	-37.581	-12.022
6.01.01.13	Participação dos Acionistas Não Controladores	-2.566	1.463	347
6.01.01.14	Provisão para desvalorização de Estoque	180	674	447
6.01.01.15	Amortização dos custos de captação	3.352	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	127.703	-27.905	52.988
6.01.02.01	Contas a receber	-9.103	-8.743	-37.268
6.01.02.02	Impostos a Recuperar e Créditos Tributários	6.007	5.810	-3.403
6.01.02.03	Empréstimos a Receber	27.609	-983	-944
6.01.02.04	Créditos com Partes Relacionadas	-4.145	-47.150	-31.324
6.01.02.06	Outros Ativos	41.070	2.694	-26.648
6.01.02.07	Despesas Antecipadas	-413	7.158	-105
6.01.02.08	Estoque	-305	-2.707	-841
6.01.02.09	Fornecedores	-11.442	-2.275	17.219
6.01.02.10	Impostos e Contribuições a Pagar	38.704	30.253	75.502
6.01.02.11	Provisões para Salários e Encargos	-6.061	-11.670	-10.060
6.01.02.12	Débitos com Partes Relacionadas	0	-447	447
6.01.02.13	Contas a Pagar	36.033	-8.085	32.886

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Penúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Antepenúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013
6.01.02.14	Receitas Diferidas	9.749	8.240	37.527
6.01.03	Outros	-268.602	-237.463	-443.540
6.01.03.01	Pagamentos de imposto de renda e contribuição social	-48.433	-46.029	-45.196
6.01.03.02	Pagamentos de juros	-220.169	-191.434	-388.649
6.01.03.03	Outros	0	0	-9.695
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-289.528	-284.601	-1.626.867
6.02.01	Aquisições de Ativo Não Circulante	-388.239	-485.568	-869.877
6.02.06	Antecipação de Dividendos de Controladas	812	7.322	18.763
6.02.07	Adiantamento para futuro aumento de capital	0	0	4.154
6.02.08	Aplicação Financeiras Mantidas para Negociação	154.718	361.324	-778.909
6.02.09	Caixa líquido adquirido de investida	-56.990	-166.631	0
6.02.10	Outros	171	-1.048	-998
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-145.203	63.475	1.003.080
6.03.01	Amortização de Emprestimos, Financiamentos e Debêntures	-269.876	-115.525	-55.432
6.03.02	Dividendos Pagos	-60.000	-60.533	-63.708
6.03.03	Captação de Empréstimos	197.792	243.039	285.458
6.03.04	Recursos Oriundos da Aumento de Capital	0	0	408.143
6.03.05	Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures	0	0	446.404
6.03.06	Ações em Tesouraria	-13.119	-2.817	-17.785
6.03.07	Outros	0	-689	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-108.836	-39.331	-651.506
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	238.905	278.236	929.742
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	130.069	238.905	278.236

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2015 à 31/12/2015

(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	Saldos Iniciais	1.231.313	473.382	782.493	0	0	2.487.188	6.617	2.493.805
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.231.313	473.382	782.493	0	0	2.487.188	6.617	2.493.805
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-149	140.153	-191.091	0	-51.087	-2.395	-53.482
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-13.119	0	0	0	-13.119	0	-13.119
5.04.06	Dividendos	0	0	-5.554	-45.384	0	-50.938	0	-50.938
5.04.08	Outras Destinações	0	0	145.707	-145.707	0	0	0	0
5.04.09	Ações em Tesouraria Cedidas	0	10.094	0	0	0	10.094	0	10.094
5.04.10	Constituição de reserva para pagamento de remunerações baseada em ações	0	2.876	0	0	0	2.876	0	2.876
5.04.11	Outros	0	0	0	0	0	0	-2.395	-2.395
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	191.091	0	191.091	2.566	193.657
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	191.091	0	191.091	2.566	193.657
5.07	Saldos Finais	1.231.313	473.233	922.646	0	0	2.627.192	6.788	2.633.980

6881

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2014 à 31/12/2014

(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	Saldos Iniciais	1.232.002	457.623	623.866	0	0	2.313.491	4.042	2.317.533
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.232.002	457.623	623.866	0	0	2.313.491	4.042	2.317.533
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-689	15.759	158.627	-229.246	0	-55.549	1.112	-54.437
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-689	0	0	0	0	-689	0	-689
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-2.817	0	0	0	-2.817	0	-2.817
5.04.06	Dividendos	0	0	-16.173	-54.446	0	-70.619	-511	-71.130
5.04.08	Outras Destinações	0	0	174.800	-174.800	0	0	0	0
5.04.09	Ações em Tesouraria Cedidas	0	13.573	0	0	0	13.573	0	13.573
5.04.10	Constituição de reserva para pagamento de remuneração baseada em ações	0	5.003	0	0	0	5.003	0	5.003
5.04.11	Outros	0	0	0	0	0	0	1.623	1.623
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	229.246	0	229.246	1.463	230.709
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	229.246	0	229.246	1.463	230.709
5.07	Saldos Finais	1.231.313	473.382	782.493	0	0	2.487.188	6.617	2.493.805

6882

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 31/12/2013

(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	Saldos Iniciais	823.859	464.767	484.486	0	0	1.773.112	4.389	1.777.501
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	823.859	464.767	484.486	0	0	1.773.112	4.389	1.777.501
5.04	Transações de Capital com os Sócios	408.143	-7.144	139.380	-184.632	0	355.747	0	355.747
5.04.01	Aumentos de Capital	425.364	0	0	0	0	425.364	0	425.364
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-17.221	0	0	0	0	-17.221	0	-17.221
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-17.786	0	0	0	-17.786	0	-17.786
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-43.850	0	-43.850	0	-43.850
5.04.08	Outras Destinações	0	0	140.782	-140.782	0	0	0	0
5.04.09	Ações em Tesouraria Cedidas	0	2.083	0	0	0	2.083	0	2.083
5.04.10	Constituição de reservas para pagamento de remuneração baseada em ações	0	8.559	0	0	0	8.559	0	8.559
5.04.11	Outros	0	0	-1.402	0	0	-1.402	0	-1.402
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	184.632	0	184.632	-347	184.285
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	184.632	0	184.632	-347	184.285
5.07	Saldos Finais	1.232.002	457.623	623.866	0	0	2.313.491	4.042	2.317.533

DFs Consolidadas / Demonstração do Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Penúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Antepenúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013
7.01	Receitas	949.574	673.974	641.125
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	714.664	643.827	469.818
7.01.02	Outras Receitas	242.538	36.506	174.352
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-7.628	-6.359	-3.045
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-319.070	-116.293	-227.508
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-78.557	-74.908	-55.004
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-240.513	-41.385	-172.504
7.03	Valor Adicionado Bruto	630.504	557.681	413.617
7.04	Retenções	-102.745	-85.580	-47.072
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-102.745	-85.580	-47.072
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	527.759	472.101	366.545
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	96.665	115.969	136.186
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	777	7.326	24.322
7.06.02	Receitas Financeiras	95.888	108.643	111.864
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	624.424	588.070	502.731
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	624.424	588.070	502.731
7.08.01	Pessoal	76.508	65.361	57.211
7.08.01.01	Remuneração Direta	55.758	47.566	41.462
7.08.01.02	Benefícios	15.276	11.975	11.961
7.08.01.03	F.G.T.S.	5.474	5.820	3.788
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	96.831	66.640	83.068
7.08.02.01	Federais	82.709	54.560	71.909
7.08.02.02	Estaduais	3.557	3.042	3.195
7.08.02.03	Municipais	10.565	9.038	7.964
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	257.428	225.360	178.167
7.08.03.01	Juros	237.786	209.448	165.649
7.08.03.02	Aluguéis	3.863	4.038	3.202
7.08.03.03	Outras	15.779	11.874	9.316
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	193.657	230.709	184.285

DFs Consolidadas / Demonstração do Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Penúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Antepenúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013
7.08.04.02	Dividendos	45.384	54.446	43.850
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	145.707	174.800	140.782
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	2.566	1.463	-347

Relatório da Administração

A **disciplina na manutenção de uma estratégia coerente e acertada, focada em ter os melhores ativos nas melhores localizações e direcionada aos segmentos de renda mais elevados**, possibilitou que a Iguatemi novamente entregue (i) resultados melhores que a média do setor e (ii) o seu *guidance* de curto prazo.

Os resultados do ano de 2015 demonstraram mais uma vez a **resiliência** do portfólio da Iguatemi, mesmo face a dificuldades no cenário macroeconômico.

Encerramos o ano de 2015 com excelentes resultados. Nossos 18 shoppings, alcançaram vendas totais de R$ 11,9 bilhões e com uma receita bruta de R$ 1,0 bilhão. Deduzidas as parcelas dos demais sócios dos empreendimentos, a Iguatemi obteve, vendas totais de R$ 5,8 bilhões e uma receita bruta de R$ 714,7 milhões.

Este crescimento é consequência, principalmente, (i) da qualidade dos nossos empreendimentos, que continuam crescendo apesar da crise econômica; (ii) da maturação dos greenfields e expansões inaugurados nos últimos anos; (iii) e da densificação do entorno imediato dos shoppings.

Concluímos 2015 com um EBITDA de R$ 503,7 milhões, com crescimento de 11,6% em relação ao exercício anterior, e uma margem EBITDA de 79,2%.

Em relação às nossas **inaugurações e aquisições**, no decorrer do exercício inauguramos dois novos projetos de expansão e realizamos a aquisição de 11,2% de participação no Shopping Pátio Higienópolis.

Em abril de 2015, inauguramos a **expansão do Iguatemi Campinas**, adicionando 19,2 mil m² de ABL ao empreendimento. O complexo passou a ter 105,9 mil m² de ABL (73,5 mil m² se não considerarmos o Boulevard Iguatemi, anexo ao mall), tornando-se o maior empreendimento, em termos de ABL, do nosso portfolio.

Inauguramos também a **revitalização do Main Plaza** em conjunto com a **expansão do Iguatemi São Paulo** no segundo trimentre de 2015. Além disso, em abril de 2016 teremos a inauguração da primeira operação da Polo Ralph Lauren no Brasil.

Em outubro de 2015, a Iguatemi **adquiriu** uma participação direta adicional de 8,4% no **Shopping Pátio Higienópolis,** por R$ 125 milhões. Somada à aquisição de participação inicial realizada em julho de 2015, a Iguatemi totaliza atualmente uma **participação de 11,2% no empreendimento**.

Estratégia de redução de custos e despesas: Pelo segundo ano consecutivo nossas despesas diminuíram nominalmente, em consequência de automatizações e melhorias de processos, centralizações de operações (por exemplo, central de serviços compartilhados) e pela implementação do Orçamento Matricial / Base Zero.

Relatório da Administração

Com relação às outras receitas e despesas operacionais, fechamos dois contratos de **permuta de VGV**, sendo: (i) uma permuta de VGV no terceiro trimestre de 2015, para a construção de 1 torre residencial no Complexo Iguatemi Esplanada, com valor mínimo garantido de R$ 6,8 milhões; e (ii) uma permuta de VGV no quarto trimestre de 2015, para construção de 1 torre hoteleira no Complexo do Shopping Galleria, com uma receita líquida de R$ 12,4 milhões.

As torres fazem parte da estratégia de adensamento do entorno dos Shoppings e da criação de grandes complexos multiuso, aumentando a ocupação e o fluxo de pessoas dos empreendimentos.

Acreditamos que a Iguatemi está bem posicionada para enfrentar os desafios dos próximos anos, através de um portfólio de qualidade e balanço patrimonial sólido. Continuaremos a investir nos nossos ativos existentes, atualizando o *mix*, criando uma experiência de consumo diferenciada e buscando novas oportunidades de bons investimentos.

Carlos Jereissati
CEO da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A

Relatório da Administração

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

DRE Consolidada (R$ mil)	12M15	12M14	%
Receita Bruta	**714.664**	**643.827**	**11,0%**
Impostos e descontos	-78.410	-66.661	17,6%
Receita Líquida	**636.254**	**577.166**	**10,2%**
Custos dos aluguéis e serviços e Despesas administrativas	-189.785	-179.136	5,9%
Outras Receitas Operacionais	57.234	53.121	7,7%
EBITDA	**503.703**	**451.151**	**11,6%**
Margem EBITDA	79,2%	78,2%	1,0 p.p
Depreciação e amortização	-102.745	-85.580	20,1%
EBIT	**400.958**	**365.571**	**9,7%**
Margem EBIT	63,0%	63,3%	-0,3 p.p
Resultado financeiro, líquido	-159.956	-113.072	41,5%
IRPJ/CSLL	-47.345	-21.790	117,3%
Lucro Líquido	**193.657**	**230.709**	**-16,1%**
Margem líquida	30,4%	40,0%	-9,5 p.p

RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida de 2015 foi de R$ 636,3 milhões, crescimento de 10,2% em relação ao exercício de 2014.

CUSTOS DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS E DESPESAS ADMINISTRATIVAS

(R$ mil)	Custo 12M15	Despesa 12M15	Total 12M15	Custo 12M14	Despesa 12M14	Total 12M14	%
Pessoal	32.068	39.035	71.103	29.345	31.036	60.381	17,8%
Remuneração baseada em ações	-	2.876	2.876	-	5.003	5.003	-42,5%
Serviços de terceiros	8.575	9.943	18.518	12.964	13.985	26.949	-31,3%
Estacionamento	36.996	-	36.996	34.504	-	34.504	7,2%
Fundo de promoção	9.877	-	9.877	8.432	-	8.432	17,1%
Outros	38.114	12.301	50.415	26.868	16.999	43.867	14,9%
Sub Total	**125.630**	**64.155**	**189.785**	**112.113**	**67.023**	**179.136**	**5,9%**
Depreciação e Amortização	85.119	17.626	102.745	67.838	17.742	85.580	20,1%
Total	**210.749**	**81.781**	**292.530**	**179.951**	**84.765**	**264.716**	**10,5%**

Relatório da Administração

No exercíciode 2015, os custos dos aluguéis, serviços e as despesas administrtaivas (antes da depreciação) somaram R$ 189,8 milhões, 5,9% acima de 2014, explicada pelos seguintes itens:

- A linha de pessoal teve um aumento de 17,8% no exercício de 2015 em comparação com 2014, em função de provisões para aposentadoria de funcionários e provisões para custos com demissões (reduzimos em aproximadamente 10% a base de funcionários administrativos, movimento este iniciado em dezembro de 2015).
- A remuneração baseada em ações apresentou uma queda de 42,5% em relação a 2014, resultado da amortização regressiva do plano de *stock options*;
- A linha de serviços de terceiros teve redução de 31,2% no exercício de 2015, principalmente pela diminuição das despesas pré-operacionais com inaugurações e expansões;
- O custo de estacionamento aumentou 7,2% devido aos custos com demissões de funcionários visando a adequação da implementação das estações de pagamento (pay-stations) em todos os nossos empreendimentos;
- A linha de outros apresentou um aumento de 14,9%, principalmente, em função do aumento no custo de áreas vagas;
- As linhas de depreciação e amortização tiveram aumento de 20,1%, principalmente em função da inauguração da expansão do Iguatemi Campinas e da aquisição do Pátio Higienópolis.

RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro líquido de 2015 foi de R$ 160 milhões negativo, ante um resultado negativo de R$ 113 milhões em 2014.

A queda da receita financeira de 11,7% em relação ao exercício anterior se deu principalmente pela diminuição da posição de caixa da Companhia, em função dos desembolsos de CAPEX para a expansão do Iguatemi Campinas, Iguatemi São Paulo e Iguatemi Porto Alegre e pelo pagamento da primeira parcela da aquisição do Shopping Patio Higienópolis.

As despesas financeiras apresentaram um aumento de 15,4% em relação ao ano anterior, principalmente pelo aumento da SELIC e, em consequência, do CDI, sobre o qual temos 64,1% das nossas dívidas indexadas.

Resultado Financeiro Líquido	12M15	12M14	%
Receitas Financeiras	95.888	108.643	-11,7%
Despesas Financeiras	-255.844	-221.715	15,4%
Resultado Financeiro Líquido	**-159.956**	**-113.072**	**41,5%**

Relatório da Administração

OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

No ano de 2015, a Companhia gerou um total de Outras Receitas e Despesas Operacionais no valor de R$ 57,2 milhões, um aumento de 7,7% em comparação ao mesmo exercício do ano anterior. Esse crescimento foi consequência da negociação de permuta de VGV no Complexo do Shopping Galleria, em Campinas, para construção de 1 torre hoteleira com mínimo garantido de R$ 12,4 milhões, em linha com a nossa estratégia de adensamento do entorno dos Shoppings e criação de complexos multiuso.

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

No ano de 2015, as despesas com imposto de renda e contribuição social totalizaram R$ 47,3 milhões, representando um aumento de 117,3%, principalmente em função do reconhecimento de créditos de prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social em 2014.

LUCRO LÍQUIDO

O lucro líquido da Iguatemi, no ano de 2015, foi de R$ 193,7 milhões, 16,1% abaixo do apresentado no mesmo exercício de 2014, com margem líquida de 30,4%.

ENDIVIDAMENTO

A Iguatemi encerrou o exercício de 2015 com uma dívida total de R$ 2,08 bilhões e um múltiplo Dívida Líquida / EBITDA de 3,36x. O prazo médio da dívida foi alongado para 4,5 anos e o custo médio foi de 94,8% do CDI.

A posição de caixa no final do exercício de 2015 ficou em R$ 392,9 milhões, resultando em uma posição de dívida líquida de R$ 1,7 bilhão.

Dados Consolidados (R$ mil)	31/12/2015	%	31/12/2014	%
TJLP	269.268	12,9%	361.206	17,4%
TR	299.788	14,4%	292.747	14,1%
CDI	1.414.531	67,9%	1.330.355	64,1%
Outros	99.613	4,8%	92.058	4,4%
Curto prazo	365.150	17,5%	337.240	16,2%
Longo prazo	1.718.050	82,5%	1.739.126	83,8%
Dívida total	**2.083.200**		**2.076.366**	
Disponibilidades	392.936		656.490	
Dívida líquida	**-1.690.264**		**-1.419.876**	

Relatório da Administração

RECURSOS HUMANOS

Dispomos de uma equipe de administração experiente e procuramos, de forma consistente, alinhar os interesses de nossa administração e funcionários com aqueles de nossos acionistas, através de dois mecanismos de remuneração variável:

Plano Iguatemi de Bonificação: Programa de bonificação atrelado ao cumprimento de metas orçamentárias e metas operacionais de curto prazo. Todos os nossos colaboradores são elegíveis. O valor distribuído para cada colaborador é atrelado aos *Key Performance Indicators* (KPIs) da empresa (*On-Going Business*, Projetos em Fase de Implementação e Crescimento Futuro) e aos KPIs individuais.

Plano de opção de compra de ações: Este plano é administrado por nosso Conselho de Administração, que pode, a seu exclusivo critério, outorgar opções de compra a nossos administradores, empregados e prestadores de serviço. As opções de compra de ações a serem oferecidas nos termos do Plano de Opção representarão o máximo de 3% do total de ações do nosso capital social.

Nossas políticas em relação aos nossos empregados se baseiam na retenção de empregados qualificados, criação de ferramentas de gestão para melhorar sua eficiência, criação de oportunidades adicionais para promoção interna, programas de treinamento eficientes, avaliação de desempenho e remuneração adequada de nosso quadro de funcionários.

Em 2010 revisitamos nossa Missão, Visão e Valores, e a partir dela criamos uma metodologia de avaliação e gestão dos nossos recursos humanos que recompensa competências e comportamentos desejados. Acreditamos que esta ferramenta, juntamente com o plano de bonificação atrelado a KPIs deverão ajudar a empresa a atingir sua meta de crescimento sem perder a identidade e os valores que fazem com que a Iguatemi seja uma das 50 marcas mais valiosas do Brasil.

Em 31 de dezembro de 2015, a Iguatemi possuía 319 funcionários.

PROGRAMAS AMBIENTAIS

Há mais de 10 anos, a Iguatemi, sempre preocupada com os aspectos sócio ambientais, implementa ações sustentáveis que economizam água e reduzem o consumo de energia, tais como:

Ações para redução do consumo de energia

- Migração para o Mercado Livre (atualmente 9 Shoppings estão no Mercado Livre);
- Substituição contínua das lâmpadas e equipamentos por novas tecnologias mais eficientes (Chillers, LED, dentre outros);
- Automatização de sistemas para melhorar a eficiência dos Shoppings (iluminação, ar condicionado, dentre outros).

Relatório da Administração

Ações para economia de água e para aumento da autossuficiência

- Poços artesianos;
- Tratamento de água e esgoto (ETE/ETA);
- Instalação de equipamentos economizadores (arejadores, vasos sanitários, válvulas economizadoras, dentre outros).

Desenvolvemos nossos processos logísticos (como, por exemplo, reciclagem ou coleta seletiva) sempre levando em conta o meio ambiente. Cada processo parte de uma de visão, para depois ganhar objetivos, metas e planos de ação.

Adicionalmente, vale ressaltar também a prática de ações sociais, de apoio a cooperativas, que beneficiam comunidades carentes com o trabalho de separação dos resíduos ou a reutilização de matérias-primas.

SERVIÇOS DE AUDITORIA INDEPENDENTE - ATENDIMENTO À INSTRUÇÃO CVM Nº 381/2003

A Companhia e suas controladas passaram a utilizar os serviços de auditoria da KPMG Auditores Independentes a partir do primeiro trimestre de 2012. A política de atuação da Companhia na contratação de serviços não relacionados à auditoria externa junto aos nossos auditores independentes se fundamenta nos princípios que preservam a independência do auditor independente. Estes princípios consistem, de acordo com princípios internacionalmente aceitos, em: (a) o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, (b) o auditor não deve exercer funções gerenciais no seu cliente e (c) o auditor não deve promover os interesses de seu cliente.

Em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 381/03, a Companhia, no exercício não contratou e não teve serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes não relacionados à auditoria externa.

Nota: A receita bruta total dos shoppings a 100% e os dados não financeiros, tais como ABL, aluguéis e vendas, não foram objeto de revisão pelos nossos auditores independentes.

A Companhia está vinculada a arbitragem na Câmera de Arbitragem do Mercado, conforme cláusula compromissória constante em seu Estatuto Social.

Notas Explicativas

Notas explicativas as demonstrações financeiras

1 Contexto operacional

A Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. (“Iguatemi” ou “Companhia”) com sede na Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, na cidade de São Paulo - SP, tem por objeto social a exploração comercial e o planejamento de shopping centers, a prestação de serviços de administração de shopping centers regionais e de complexos imobiliários de uso misto, a compra e venda de imóveis, a exploração de estacionamentos rotativos, a intermediação na locação de espaços promocionais, a elaboração de estudos, projetos e planejamento em promoção e merchandising, o exercício de outras atividades afins ou correlatas ao seu objeto social e a participação em outras companhias como sócia, cotista, acionista ou associada por qualquer outra forma permitida por lei.

A Companhia negocia suas ações na BM&FBOVESPA, sob a sigla “IGTA3”.

Os empreendimentos (“shopping centers”) são constituídos sob a forma de condomínio de edificação e consórcios. Suas operações são registradas pela Companhia, em seus livros contábeis, na proporção da sua participação.

A Iguatemi e suas investidas são detentoras de participação em determinados empreendimentos imobiliários, na sua maioria shopping centers, localizados nas Regiões Sul, Sudeste e Centro-Oeste do Brasil. A seguir os shoppings e torres comerciais em operação:

	Participação %			
	31.12.2015			31.12.2014
	Direta	Indireta	Total	Total
Shopping Center Iguatemi São Paulo (“SCISP”) (d)	46,21	11,80	58,01	58,01
Shopping Center JK Iguatemi (“JK Iguatemi”) (a)	-	64,00	64,00	64,00
Shopping Center Iguatemi Campinas (“SCIC”)	70,00	-	70,00	70,00
Shopping Center Iguatemi Porto Alegre (“SCIPA”) (b)	-	36,00	36,00	36,00
Shopping Center Iguatemi Brasília (“SCIBRA”)	64,00	-	64,00	64,00
Shopping Center Iguatemi Alphaville (“SCIAlpha”) (f)	-	78,00	78,00	78,00
Market Place Shopping Center (“MPSC”) (e)	-	100,00	100,00	100,00
Praia de Belas Shopping Center (“PBSC”)	37,55	-	37,55	37,55
Shopping Center Iguatemi Florianópolis (“SCIFLA”) (b)	-	30,00	30,00	30,00
Shopping Center Galleria (“SCGA”) (b)	-	100,00	100,00	100,00
Esplanada Shopping Center (“SCESP”) (c)	-	37,99	37,99	37,99
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto (“SCIRP”) (h)	-	88,00	88,00	88,00
Shopping Center Iguatemi São José Rio Preto (“SCIRIOP”) (i)	-	88,00	88,00	88,00
Shopping Center Iguatemi Esplanada (“SCIESP”) (j)	-	65,71	65,71	65,71
Shopping Center Iguatemi São Carlos (“SCISC”)	50,00	-	50,00	50,00
Platinum Outlet Premium Novo Hamburgo (“IFONH”) (g)	-	41,00	41,00	41,00
Shopping Center Iguatemi Caxias (“SCICX”)	8,40	-	8,40	8,40
Boulevard Campinas	77,00	-	77,00	77,00
Praia de Belas Prime Offices	43,78	-	43,78	43,78
Market Place Tower (“MPT”) (e)	-	100,00	100,00	100,00
Shopping Center Boulevard Rio Iguatemi (“SCBRI”) (l)	0,82	3,00	3,82	3,82
Shopping Patio Higienópolis (k)	-	11,20	11,20	-

Notas Explicativas

(a) O Shopping Center JK Iguatemi da investida JK Iguatemi Empreendimentos Imobiliárias S.A foi inaugurado em 22 de junho de 2012. Em 11 de abril de 2014 foi efetivada a aquisição adicional de 14% da fração ideal do shopping, totalizando a participação de 64%.

(b) As participações no SCIFLA, SCIPA e SCGA são indiretas por meio das investidas Shopping Center Reunidos do Brasil Ltda., Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda., Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda., respectivamente.

(c) A participação no SCESP é indireta por meio das investidas Amuco Shopping S.A. e Fleury Alliegro Imóveis Ltda., com percentuais de 37,08% e 0,91%, respectivamente.

(d) A participação indireta do SCISP é por meio da investida SISP Participações Ltda.

(e) As participações no MPSC e MPT são indiretas por meio das investidas Market Place Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Market Place Torres Ltda., respectivamente.

(f) A participação no SCIALPHA é indireta por meio da investida SCIALPHA Participações Ltda.

(g) A participação no IFONH é indireta por meio da investida Iguatemi Outlets do Brasil Ltda.

(h) A participação no SCIRP é indireta por meio da investida SCIRP Participações Ltda.

(i) A participação no SCIRIOP é indireta por meio da investida SJRP Iguatemi Empreendimentos Ltda.

(j) A participação no SCIESP é indireta por meio da investida CS41 Participações Ltda.

(k) Em 31 de julho de 2015, foi adquirida a participação indireta de 3,75% e em 1º de outubro de 2015, adquiriu 8,4% (8,15% do SPH1 e 9,15% do SPH2) da Fundação Conrado Wessel, passando a deter uma participação total de 11,2% no Shopping Patio Higienópolis, por meio da investida SPH1 Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A.

(l) Em 30 de setembro de 2015, foi exercida a opção da venda do fração 0,82% na controladora e 3,00% no consolidado do Shopping Center Boulevard Rio Iguatemi.

2 Base de elaboração e resumo das principais práticas contábeis

2.1 Base de elaboração

Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras (individuais e consolidadas) são de responsabilidade da Administração da Companhia e compreendem:

- As demonstrações financeiras individuais, identificadas como “Controladora”, foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamento, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

- As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem a legislação societária os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, referendadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e conforme as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards - IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

Notas Explicativas

Pelo fato de que as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicadas nas demonstrações financeiras individuais, a partir de 2014, não diferem do IFRS aplicável às demonstrações financeiras separadas, uma vez que passou a permitir a aplicação do método de equivalência patrimonial em controladas nas demonstrações separadas, elas também estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards - IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB). Essas demonstrações financeiras individuais são divulgadas em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas.

Como não existe diferença entre o patrimônio líquido consolidado e o resultado consolidado atribuíveis aos acionistas da controladora, constantes nas demonstrações financeiras consolidadas, e o patrimônio líquido e o resultado da controladora, constantes nas demonstrações financeiras individuais, a Companhia optou por apresentar essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas em um único conjunto de demonstrações financeiras.

Aprovação das demonstrações financeiras
As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para arquivamento em 08 de março de 2016.

2.2 Resumo das principais práticas contábeis

a. Uso de estimativas
Na elaboração demonstrações financeiras, é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras transações. As demonstrações financeiras da Companhia e de suas investidas incluem, portanto, estimativas referentes à seleção da vida útil dos bens do ativo imobilizado e das propriedades para investimento, às provisões necessárias para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis, às determinações de provisões para imposto de renda e contribuição social, provisão para crédito de liquidação duvidosa, valor justo das propriedades para investimento e a outras similares. Por serem estimativas, é normal que possam ocorrer variações por ocasião das efetivas realizações ou liquidações dos correspondentes ativos e passivos.

b. Combinação de negócios

Demonstrações financeiras consolidadas
As aquisições de negócios são contabilizadas pelo método de aquisição. A contrapartida transferida em uma combinação de negócios é mensurada pelo valor justo, que é calculado pela soma dos valores justos dos ativos transferidos, dos passivos incorridos na data de aquisição para os antigos controladores da adquirida e das participações emitidas em troca do controle da adquirida. Os custos relacionados à aquisição são geralmente reconhecidos no resultado, quando incorridos.

O ágio é mensurado como o excesso da soma da contrapartida transferida, do valor das participações não controladoras na adquirida e do valor justo da participação do adquirente anteriormente detida na adquirida sobre os valores líquidos na data de aquisição dos ativos adquiridos e passivos assumidos identificáveis. Se, após a avaliação, os valores líquidos dos ativos adquiridos e passivos assumidos identificáveis na data de aquisição forem superiores à soma da contrapartida transferida, do valor das participações não controladoras na adquirida e do valor justo da participação do adquirente anteriormente detida na adquirida, o excesso é reconhecido imediatamente no resultado como ganho.

Notas Explicativas

Demonstrações financeiras individuais
Nas demonstrações financeiras individuais, a Companhia aplica os requisitos da Interpretação Técnica ICPC 09 - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método de Equivalência Patrimonial, a qual requer que qualquer montante excedente ao custo de aquisição sobre a participação da Companhia no valor justo líquido dos ativos, passivos e passivos contingentes identificáveis da adquirida na data de aquisição é reconhecido como ágio. O ágio é acrescido ao valor contábil do investimento. Qualquer montante da participação da Companhia no valor justo líquido dos ativos, passivos e passivos contingentes identificáveis que exceda o custo de aquisição, após a reavaliação, é imediatamente reconhecido no resultado. As contraprestações transferidas bem como o valor justo líquido dos ativos e passivos são mensurados utilizando-se os mesmos critérios aplicáveis às demonstrações financeiras consolidadas descritos anteriormente.

c. Ágio
O ágio resultante de uma combinação de negócios é demonstrado ao custo na data da combinação do negócio (ver item b).

Para fins de teste de redução no valor recuperável, o ágio é alocado para o investimento que se beneficia da sinergia da combinação.

Ágio é submetido anualmente a teste de redução ao valor recuperável, ou com maior frequência quando houver indicação de que poderá apresentar redução ao valor recuperável. Se o valor recuperável for menor que o valor contábil, a perda por redução ao valor recuperável é primeiramente alocada para reduzir o valor contábil de qualquer ágio alocado à unidade e, posteriormente, aos outros ativos da unidade, proporcionalmente ao valor contábil de cada um de seus ativos. Qualquer perda por redução ao valor recuperável de ágio é reconhecida diretamente no resultado do exercício. A perda por redução ao valor recuperável não é revertida em períodos subsequentes.

d. Apuração do resultado
As receitas, os custos e as despesas são reconhecidos de acordo com o princípio contábil da competência. A receita de aluguéis é reconhecida com base na fruição dos contratos e a receita de serviços é reconhecida quando da efetiva prestação de serviços, independentemente do faturamento. As despesas e os custos são reconhecidos quando incorridos. As receitas de cessões de direitos a lojistas são diferidas e apropriadas ao resultado de acordo com a fruição do primeiro contrato de aluguel. A receita na alienação de imóveis são reconhecidos pelo competência e classificados como outras receitas e despesas operacionais, por não se tratar de resultados recorrentes.

e. Caixa, equivalentes de caixa
Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras pós-fixadas resgatáveis a qualquer momento, com riscos insignificantes de mudança de seu valor de mercado e sem penalidades.

f. Aplicações financeiras
As aplicações financeiras são classificadas de acordo com a sua finalidade em: (i) mantidas para negociação; (ii) mantidas até o vencimento; e (iii) disponíveis para venda.

Notas Explicativas

As aplicações mantidas para negociação são avaliadas pelo seu valor justo, com seus efeitos reconhecidos em resultado. As aplicações mantidas até o vencimento são mensuradas pelo custo de aquisição acrescido dos rendimentos auferidos, reduzida de provisão para ajuste ao valor provável de realização, quando aplicável, com seus efeitos reconhecidos no resultado. As aplicações disponíveis para venda são avaliadas ao valor justo, com seus ganhos e perdas não realizados reconhecidos em outros resultados abrangentes, quando aplicável.

g. Provisão para créditos de liquidação duvidosa

A provisão para créditos de liquidação duvidosa leva em consideração os valores de clientes constituída com base na estimativa das possíveis perdas que possam ocorrer na cobrança desses créditos, a qual é considerada suficiente pela Administração para a cobertura dessas perdas.

h. Estoques

Os estoques são apresentados pelo menor valor entre o valor de custo e o valor líquido realizável. Os custos dos estoques são determinados pelo método do custo médio de aquisições. O valor líquido realizável corresponde ao preço de venda estimado dos estoques, deduzido de todos os custos necessários para realizar a venda.

i. Investimentos

Os investimentos são avaliados pelo método de equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras individuais.

Os investimentos em sociedades em que a Administração tenha influência significativa, ou nas quais participe com 20% ou mais do capital votante, ou que façam parte do mesmo grupo que estejam sob controle comum, também são avaliados pelo método de equivalência patrimonial (vide nota explicativa nº 8).

Investimentos em empresas controladas em conjunto ("joint ventures")

Uma "joint venture" é um acordo contratual através do qual a Companhia e outras partes exercem uma atividade econômica sujeita a controle conjunto, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades da "joint venture" requerem a aprovação de todas as partes que compartilham o controle.

Os investimentos em conjunto são registrados pelo método de equivalência patrimonial, desde a data em que o controle compartilhado foi adquirido, e não são consolidados.

j. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras de cada investida incluída na consolidação são preparadas usando-se a moeda funcional (moeda do ambiente econômico primário em que ela opera) de cada investida. Ao definir a moeda funcional de cada uma de suas investidas, a Administração considerou qual a moeda que influencia significativamente o preço de venda dos serviços prestados e a moeda na qual a maior parte do custo de sua prestação de serviços é paga ou incorrida. As demonstrações financeiras consolidadas são apresentadas em reais, que é a moeda funcional e de apresentação da controladora e todas a suas investidas.

k. Tradução das demonstrações financeiras de investidas no exterior

A investida localizada no exterior ("Anwold Malls Corporation") não possui corpo gerencial próprio, tampouco independência administrativa, financeira e operacional.

Notas Explicativas

Portanto, os saldos dos seus ativos e passivos são convertidos à taxa de câmbio vigente na data de encerramento das demonstrações financeiras consolidadas: (i) as contas do patrimônio líquido são convertidas pela taxa histórica do câmbio; e (ii) as contas de resultado (receitas e despesas) são convertidas pela taxa média mensal do câmbio, desde que não tenham ocorrido flutuações significativas do câmbio. Os efeitos da variação cambial são registrados na demonstração do resultado.

l. Moeda estrangeira

Na elaboração das demonstrações financeiras (individuais e consolidadas) da Companhia, as transações em moeda estrangeira são registradas de acordo com as taxas de câmbio vigentes na data de cada transação. No final de cada exercício contábil, os itens monetários em moeda estrangeira são convertidos pelas taxas vigentes. As variações cambiais sobre itens monetários são reconhecidas no resultado do exercício em que ocorrerem.

m. Propriedades para investimento

São propriedades mantidas para obter renda com aluguéis (incluindo imobilizações em andamento para tal propósito). As propriedades para investimento são mensuradas ao custo, deduzido da depreciação calculada pelo método linear. O valor justo da propriedades para investimento é divulgado, conforme nota explicativa nº 9.

Anualmente, a Companhia revisa a vida útil e o valor residual das suas propriedades para investimento.

n. Imobilizado

Demonstrado ao custo, deduzido da depreciação calculada pelo método linear, com base nas taxas divulgadas na nota explicativa nº 10.

o. Intangível

- Os ativos intangíveis com vida útil indefinida não são amortizados e são submetidos a teste anual de perda de seu valor recuperável.

- Os ativos intangíveis com vida útil definida são amortizados de acordo com sua vida econômica estimada e, quando são identificadas indicações de perda de seu valor recuperável, são também submetidos a teste de "impairment" para análise do seu valor recuperável (nota explicativa nº 11).

A recuperação do saldo contábil é testada anualmente, ou em decorrência de eventos ou circunstâncias que representem indicadores de perda de valor. Para fins do teste de recuperação, os ágios são alocados à unidade geradora de caixa da forma como são monitorados pela Administração. O valor recuperável é determinado com base em modelos econômicos de avaliação, que incluem o fluxo de caixa futuro descontado e a análise de dados de mercado comparáveis.

p. Imposto de renda e contribuição social

A provisão para imposto de renda foi constituída à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável anual excedente a R$240. A contribuição social foi calculada à alíquota de 9% sobre o lucro contábil ajustado. O imposto de renda e a contribuição social diferidos foram calculados com base nas diferenças temporárias no reconhecimento de receitas e

Notas Explicativas

despesas para fins contábeis e fiscais. Conforme facultado pela legislação tributária, determinadas empresas consolidadas optaram pelo regime de tributação com base no lucro presumido, o qual a base de apuração do imposto de renda e da contribuição social é calculada à razão de 32% sobre as receitas brutas provenientes da prestação de serviços, 8% sobre venda de mercadoria (12% para contribuição social) e de 100% das receitas financeiras e outras receitas, sobre as quais se aplica a alíquota regular de 15%, acrescida do adicional de 10%, para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, por esse motivo, essas empresas consolidadas não registraram imposto de renda e contribuição social diferidos sobre prejuízos fiscais, bases negativas e diferenças temporárias, nem estão inseridas no contexto da não cumulatividade na apuração do Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS.

q. Distribuição de dividendos

A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas suas demonstrações no fim do exercício, com base no seu estatuto social. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelos acionistas em Assembleia Geral.

r. Resultado por ação

O resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do período atribuível aos acionistas da Companhia e a média mensal das ações em circulação no respectivo período. 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.

s. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos, inicialmente pelo valor justo, no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação. Subsequentemente, são apresentados pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Os empréstimos são classificados como passivo circulante a menos que tenha direito incondicional de deferir a liquidação do passivo por, pelo menos 12 meses após a data do balanço.

t. Provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

As provisões fiscais e cíveis são constituídas sempre que forem prováveis que possam haver uma saída de recursos para a liquidação das obrigações e quando os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança, levando em conta à opinião dos assessores jurídicos, a natureza das ações, a similaridade com processos anteriores, a complexidade e o posicionamento de tribunais. Os riscos classificados como perdas possíveis não são reconhecidas contabilmente, sendo apenas divulgados, e os classificados como remotos não requerem provisão nem divulgação. Para os riscos trabalhistas, as provisões são constituídas quando os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança, levando em consideração a opinião e os valores informados pelos assessores jurídicos, de acordo com percentual definido pela Administração através do histórico de liquidação de processos de mesma natureza ocorridos nos últimos 12 meses.

Notas Explicativas

u. Outros ativos e passivos

Os demais ativos estão demonstrados ao valor de custo ou realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos auferidos.

Os demais passivos são demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis, incluindo, quando aplicável, juros e atualizações monetárias.

v. Plano de pagamento com base em ação

A Companhia oferece a seus empregados planos de remuneração com base em ações, liquidados em ações, segundo os quais a Companhia recebe os serviços como contraprestação das opções de compra de ações. O valor das opções concedidas é reconhecido como despesa, durante o período no qual o direito é adquirido, período durante o qual as condições específicas de aquisição de direitos devem ser atendidas. Na data do balanço, a Companhia revisa suas estimativas da quantidade de opções cujos direitos devem ser adquiridos com base nas condições. Esta reconhece o impacto da revisão das estimativas iniciais, se houver, na demonstração do resultado, em contrapartida ao patrimônio líquido.

w. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

De acordo com o CPC 12 - Ajuste a Valor Presente, os ativos e passivos monetários de longo prazo devem ser atualizados monetariamente e, portanto, ajustados pelo seu valor presente. O ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários de curto prazo deve ser calculado, e somente registrado, se considerado relevante em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Para fins de registro e determinação de relevância, o ajuste a valor presente deve ser calculado levando em consideração os fluxos de caixa contratuais e a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos.

x. "Impairment" sobre ativos de longo prazo

De acordo com o CPC 01 - Redução ao Valor Recuperável (IAS 36), a Companhia analisa se existem evidências de que o valor contábil de um ativo não será recuperado. Caso sejam identificadas tais evidências, a Companhia estima o valor recuperável do ativo. O valor recuperável de um ativo é o maior valor entre: (i) seu valor justo menos os custos que seriam incorridos para vendê-lo; e (ii) seu valor de uso. O valor de uso é equivalente aos fluxos de caixa descontados (antes dos impostos) derivados do uso contínuo do ativo até o final da sua vida útil. Quando o valor contábil do ativo exceder seu valor recuperável, a Companhia reconhece uma redução do saldo contábil desse ativo ("impairment" ou deterioração). A redução ao valor recuperável é registrada ao resultado do exercício. Se não for determinado o valor recuperável de um ativo individualmente, é realizada a análise do valor recuperável da unidade geradora de caixa à qual o ativo pertence. Exceto com relação à redução no valor do ágio, a reversão de perdas reconhecidas anteriormente é permitida. A reversão nessas circunstâncias está limitada ao saldo depreciado que o ativo apresentaria na data da reversão, supondo-se que a reversão não tenha sido registrada.

y. Instrumentos financeiros

A categoria é determinada no reconhecimento inicial dos instrumentos financeiros.

Notas Explicativas

(i) Ativo financeiro não derivativo

Os ativos financeiros mantidos pela Companhia são classificados sob as seguintes categorias:

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado
São ativos financeiros mantidos para negociação, quando são adquiridos para esse fim, principalmente no curto prazo. Os instrumentos financeiros derivativos também são classificados nessa categoria. Os ativos dessa categoria são classificados no ativo circulante.

Ativos financeiros mantidos até o vencimento
Compreendem investimentos em determinados ativos financeiros classificados no momento inicial da contratação, para serem mantidos até a data de vencimento, os quais são mensurados ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos de acordo com os prazos e as condições contratuais.

Ativos financeiros disponíveis para venda
Quando aplicável, são incluídos nessa classificação os ativos financeiros não derivativos, que sejam designados como disponíveis para venda ou não sejam classificados como:
(i) empréstimos e recebíveis; (ii) investimentos mantidos até o vencimento; ou (iii) ativos financeiros a valor justo por meio do resultado.

Empréstimos e recebíveis
São incluídos nessa classificação os ativos financeiros não derivativos com recebimentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo.

São registrados no ativo circulante, exceto, nos casos aplicáveis, aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço, os quais são classificados como ativo não circulante.

(ii) Passivo financeiro não derivativo

Os passivos financeiros mantidos pela Companhia são classificados sob as seguintes categorias:

Passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado
São classificados como ao valor justo por meio do resultado quando são mantidos para negociação ou designados ao valor justo por meio do resultado.

Outros passivos financeiros
São mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. Em 31 de dezembro de 2015 e 31 de dezembro de 2014, no caso da Companhia, compreendem empréstimos, financiamentos e debêntures (notas explicativas nº 12 e nº 13) e saldos a pagar a fornecedores nacionais e estrangeiros.

(iii) Patrimoniais

Ações ordinárias
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, líquido de quaisquer efeitos tributários.

Notas Explicativas

Recompra de ações (ações em tesouraria)
Quando o capital social reconhecido como patrimônio líquido é recomprado, o valor pago, o qual inclui custos diretamente atribuíveis, líquido de quaisquer efeitos tributários, é reconhecido como uma dedução do patrimônio líquido. As ações recompradas são classificadas como ações em tesouraria e são apresentadas como dedução do patrimônio líquido total. 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 resultantes da transação são apresentados como reservas de capital.

z. Consolidação

As investidas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido à Companhia e deixam de ser consolidadas, nos casos aplicáveis, a partir da data em que o controle deixa de existir.

Entre as principais eliminações e reclassificações no processo de elaboração da consolidação estão:

- Saldo das contas de ativos e passivos entre a controladora e investidas, assim como as receitas e despesas das suas transações.
- Participações no patrimônio líquido e no lucro líquido das investidas.
- Lucros não realizados entre a Companhia e investidas, quando aplicável.
- Reclassificação das parcelas do ágio atribuíveis, às propriedades para investimento e aos ativos intangíveis.
- Destaque das parcelas do lucro líquido e do patrimônio líquido referentes às participações dos acionistas não controladores.

Não há diferenças entre o patrimônio líquido e o resultado da controladora e do consolidado.

aa. Novas normas, alterações e interpretações de normas

Novas normas e interpretações que ainda não estão em vigor aplicáveis a Companhia:

- **IFRS 9 Instrumentos Financeiros**
O IFRS 9 (2009) introduz um novo requerimento para classificação e mensuração de ativos financeiros. Sob o IFRS 9 (2009), os ativos financeiros são classificados e mensurados baseado no modelo de negócio no qual eles são mantidos e as características de seus fluxos de caixa contratuais. IFRS 9 (2010) introduz adições em relação aos passivos financeiros. O IASB atualmente tem um projeto ativo para realizar alterações limitadas aos requerimentos de classificação e mensuração do IFRS 9 e adicionar novos requerimentos para endereçar a perda por redução ao valor recuperação de ativos financeiros e contabilidade de hedge.

A IFRS 9 é efetiva para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018, com adoção antecipada permitida. A Companhia está avaliando o impacto total desta adoção.

Notas Explicativas

- **IFRS 15 - Receita de contratos com clientes**
  Em 28 de maio de 2014, o IASB divulgou IFRS 15, Receita de Contratos com Clientes, que exige uma entidade a reconhecer o montante da receita refletindo a contraprestação que elas esperam receber em troca do controle desses bens ou serviços. A nova norma vai substituir a maior parte da orientação detalhada sobre o reconhecimento de receita que existe atualmente em IFRS quando a nova norma for adotada. A nova norma é aplicável a partir de ou após 1º de janeiro de 2018, com adoção antecipada permitida para entidades que reportam em IFRS. A norma poderá ser adotada de forma retrospectiva, utilizando uma abordagem de efeitos cumulativos. A Companhia está avaliando nova norma para determinação dos efeitos na adoção.

- **IFRS 14 - Ativos e Passivos Regulatórios (Regulatory Deferral Accounts);**

- **Métodos Aceitáveis de Depreciação e Amortização (Acceptable Methods of Depreciation and Amortisation)** - Alterações CPC 27 / IAS 16 e CPC 04 / IAS 38

3 Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Caixa e bancos	8.420	12.195	30.419	33.954
Aplicações financeiras em fundos de investimento (i)	65.247	149.548	99.650	204.951
Total Caixa e Equivalentes de Caixa	73.667	161.743	130.069	238.905
Aplicações financeiras em fundos de investimento (i)	149.534	291.998	228.377	400.173
Letras financeiras (ii)	19.846	17.412	19.846	17.412
Aplicações financeiras compromissadas (iii)	-	-	6.643	-
Aplicações financeiras - DPGE (iv)	8.001	-	8.001	-
Total Aplicações Financeiras	177.381	309.410	262.867	417.585

(i) É representado por fundo de investimento de renda fixa, com liquidez diária e rendimentos acumulados de 13,65% até 31 de dezembro de 2015 e 11,03% acumulado no ano de 2014. A administração efetua a gestão de caixa da Companhia por meio de fundos de investimentos, com expectativa de utilização dos recursos para o desenvolvimento dos projetos previstos, sendo que é garantido resgate imediato dos recursos no fundo, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor. As aplicações financeiras estão classificadas como títulos para negociação em virtude das características descritas.

(ii) As letras financeiras da instituição financeira Banco Santander (Brasil) S/A, estão classificadas como título mantido até o vencimento em função de sua característica, tem por objetivo a garantia de um empréstimo na modalidade de crédito imobiliário com vencimento em 28/10/2016, conforme mencionado em nota explicativa nº 12, item (c). Em 31 de dezembro de 2015, a Administração possui capacidade financeira de manter o título até o seu vencimento.

(iii) As aplicações financeiras compromissadas da instituição financeira Itau Unibanco S/A, estão classificadas como título mantido até o vencimento em função de sua característica, tem por objetivo a garantia de um empréstimo na modalidade de Certificado de Recebível Imobiliário (CRI) com vencimento em 17 de setembro de 2025, conforme mencionado em nota explicativa nº 12, item (b). Em 31 de dezembro de 2015, a Administração possui capacidade financeira de manter o título até o seu vencimento.

(iv) As aplicações financeiras, na modalidade de depósitos a prazo com garantia especial - DPGE, da instituição financeira Banco BTG Pactual S/A, estão classificadas como título mantido até o vencimento em função da sua característica. Em 31 de dezembro de 2015, a Administração possui capacidade financeira de manter o título até o seu vencimento.

Notas Explicativas

A composição das aplicações financeiras, é demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
Fundo de Investimento	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Certificados de Depósitos Bancários - CDB	5.368	16.322	8.197	22.368
Debêntures	27.675	75.852	42.268	103.953
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	65.247	149.548	99.650	204.951
Letras do Tesoura Nacional -LTN	34.937	31.708	53.357	43.455
Notas do Tesouro Nacional - NTN	143	15.210	219	20.845
Deposito a prazo	2.429	-	3.709	-
Letras financeiras	78.982	152.906	120.627	209.552
Total de fundo de investimento	214.781	441.546	328.027	605.124

4 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Aluguéis e revenda de pontos comerciais a receber	53.502	45.310	130.901	117.076
Coparticipação a receber (i)	6.671	6.359	24.340	31.791
Outras (ii)	7.231	5.489	130.089	129.714
	67.404	57.158	285.330	278.581
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(6.413)	(5.724)	(25.255)	(20.356)
	60.991	51.434	260.075	258.225
Circulante	51.634	42.711	176.220	186.650
Não circulante	9.357	8.723	83.855	71.575

(i) Representa substancialmente saldos a receber pelo direito de uso do espaço imobiliário. As coparticipações são faturadas de acordo com contratos e reconhecidas no resultado conforme o prazo do aluguel contratado.

(ii) Representadas substancialmente por vendas de imóveis realizadas pelas investidas CS41, SCRP, SJRP e 01NG no consolidado, atualizado mensalmente pelos indíces INCC/FGV e IGP-M/FGV.

A composição por idade de vencimento dos valores a receber é apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
A vencer de 721 a 1440 dias	2.615	3.575	47.108	26.732
A vencer de 361 a 720 dias	6.742	5.148	36.747	44.845
A vencer até 360 dias	47.749	39.141	165.018	170.921
Vencidas até 30 dias	1.460	667	4.228	3.372
Vencidas de 31 a 60 dias	5.315	4.926	20.452	16.454
Vencidas de 61 a 90 dias	665	291	1.979	2.359
Vencidas de 91 a 120 dias	2.200	2.375	7.104	10.677
Vencidas de 121 a 360 dias	442	836	1.592	2.105
Vencidas há mais de 360 dias	216	199	1.102	1.116
	67.404	57.158	285.330	278.581

Notas Explicativas

Os aluguéis e outras contas a receber são apresentados pelos valores nominais dos títulos representativos dos créditos, incluindo, quando aplicável, rendimentos, variações monetárias auferidas e efeitos decorrentes da linearização da receita.

A movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa é apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Saldo em 31 de dezembro de 2014	5.724	6.036	20.356	10.702
Constituições, líquidas de reversões e baixas definitivas	689	(312)	4.899	9.654
Saldo em 31 de dezembro de 2015	6.413	5.724	25.255	20.356

5 Impostos a recuperar e créditos tributários

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Imposto de renda e contribuição social diferidos (*)	55.213	32.975	68.672	40.214
Imposto de renda e contribuição social antecipados	-	-	36	583
Imposto de renda e contribuição social saldo negativo	9.947	9.491	14.986	10.034
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF	-	11.006	473	11.556
Outros impostos a recuperar	1.706	1.760	6.449	5.778
	66.866	55.232	90.616	68.165
Circulante	11.653	22.257	21.944	27.951
Não circulante	55.213	32.975	68.672	40.214

(*) A Companhia registrou a totalidade dos créditos fiscais diferidos, decorrentes principalmente de prejuízo fiscal e diferenças temporárias relacionadas as provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis. A perspectiva de realização do saldo pela Companhia é de até 10 anos.

6 Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Depósitos Judiciais	919	900	2.901	4.068
Empréstimos a Receber	6.810	2.493	12.251	6.660
Contas a receber - stock option	-	1.422	-	1.422
Certif. Potenc. Adic. Constr. CEPAC	12.501	8.400	12.501	8.400
Outros Ativos Circulantes	2.126	2.495	3.238	4.657
	22.356	15.710	30.891	25.207
Circulante	17.180	12.892	21.169	16.810
Não circulante	5.176	2.818	9.722	8.397

7 Partes relacionadas

A Companhia realiza, no curso normal de seus negócios, operações com partes relacionadas representadas pelas empresas do Grupo Jereissati, que são realizadas a preços, prazos, encargos financeiros e demais condições definidas pela Administração.

Notas Explicativas

Saldos e transações com partes relacionadas

Os saldos e transações com partes relacionadas em 31 de dezembro de 2015 e em 31 de dezembro de 2014 estão assim representados:

a. Saldos

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Ativo não circulante:				
Créditos com partes relacionadas:				
Com controladas e controladas em conjunto:				
Anwold Malls Corporation (ii) *(12% a.a.)*	19.361	17.280	-	-
Praia Belas Deck Parking Ltda. *(TR+9,5% a.a.)*	33.846	36.862		-
Com acionista controlador:				
La Fonte Telecom S.A. *(variação cambial + 4,92% a.a.)*	-	-	34.194	22.652
Com outras partes relacionadas:				
Praia de Belas Shopping Center (iv) *(CDI + 1% a.a.)*	6.576	6.946	6.576	6.946
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto (vii)	-	-	11.055	11.055
Shopping Center Iguatemi São José do Rio Preto (vii)	-	-	4.908	4.908
Federação das Entidades Assistenciais Campinas (v) *(CDI + 1% a.a.)*	69.387	55.543	69.387	55.543
Outras partes relacionadas (vi)	1.764	1.145	3.964	3.522
Total de créditos com partes relacionadas	130.934	117.776	130.084	104.626
Adiantamentos para futuro aumento de capital (i)				
Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda.	8.700	16.791	-	-
SCIRP Participações Ltda.	4.900	52.210	-	-
SJRP Iguatemi Empreendimentos Ltda.	22.340	142.658	-	-
Instituto Cultural Arvoredo	2	2	-	-
SP74 Participações Ltda.	-	1.080	-	-
SCIALPHA Participações Ltda.	3.335	14.920	-	-
CSC61 Participações Ltda.	-	6.088	-	-
I-Retail Serv. Consult. de Moda e Particip. Ltda.	2.800	9.545	-	-
Iguatemi Outlets do Brasil Ltda.	1.900	2.415	-	-
Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda.	549	19.730	-	-
JK Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A. (iii)	-	71.781	-	-
Nova Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.707	-	-	-
Total de adiantamentos para futuro aumento de capital	49.233	337.220	-	-
Total do ativo não circulante	180.167	454.996	130.084	104.626
Total de créditos com partes relacionadas	180.167	454.996	130.084	104.626

Notas Explicativas

Dividendos a pagar:				
Acionistas controladores:				
La Fonte Telecom S.A.	414	497	414	497
Jereissati Participações S.A.	24.048	28.850	24.048	28.850
Minoritários:				
Acionistas não controladores	20.922	25.099	20.922	25.099
Total de dividendos a pagar	45.384	54.446	45.384	54.446
Total do passivo circulante	45.384	54.446	45.384	54.446
Passivo não circulante:				
Débitos com partes relacionadas:				
Com controladas:				
Anwold Malls Corporation (ii) (*variação cambial + 5,91% a.a.)*	18.533	12.209	-	-
Total dos débitos com partes relacionadas	18.533	12.209	-	-
Total do passivo não circulante	18.533	12.209	-	-
Total de débitos com partes relacionadas	63.917	66.655	45.384	54.446

(i) O "Adiantamentos para futuro aumento de capital" não está sujeito a encargos financeiros. O saldo está registrado na rubrica "Créditos com Partes Relacionadas" no ativo não circulante e serão integralizados nas alterações de contrato social das Sociedades de Proposito Especifico (SPE) em 2016.

(ii) Referem-se a mútuos para financiamento do capital de giro, a serem restituídos após definição da Companhia.

(iii) Refere-se a desembolsos efetuados pela Companhia na construção do JK Iguatemi.

(iv) Refere-se a financiamento para expansão do Praia de Belas Shopping Center.

(v) Refere-se a um mútuo com a FEAC - Federação das Entidades Assistenciais de Campinas, ao qual tem uma participação de 30% do Shopping Center Iguatemi Campinas, com a finalidade de financiamento para expansão do shopping, com vencimento em 16 de outubro de 2023.

(vi) Refere-se substancialmente aos créditos junto aos diversos condomínios dos shoppings, oriundos dos processos de reembolso de pagamentos diversos, realizados pela Companhia.

(vii) Os saldos de partes relacionadas entre o condomínio civil e o condomínio comercial referem-se à reembolsos de despesas não honradas pelos locatários e foram aportados pelos empreendedores, conforme determinam as Leis nº 4.591/64 e nº 8.245/91.

Notas Explicativas

Transações

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Custo dos serviços prestados:				
Serviços prestados por controladas aos shopping centers:				
AEST - Administradora de estacionamentos Ltda.(ii)	(3.010)	(2.351)	-	-
AEMP - Administradora de Empreendimentos Ltda. (ii)	(1.701)	(1.603)	-	-
SP74 - Iguatemi Leasing Ltda. (i)	(3.644)	(1.995)	-	-
SCRB - Shopping Centers Reunidos do Brasil Ltda. (iii)	(11.307)	(9.766)	-	-
	(19.662)	(15.715)	-	-
Serviços prestados por acionista controlador:				
Jereissati Participações S.A. (iv)	(1.560)	(1.560)	(1.560)	(1.560)
Receitas financeiras:				
Mútuos com acionista:				
La Fonte Telecom S.A.	-	-	11.542	3.211
Mútuos com controladas:				
Anwold Malls Corporation	2.081	1.850	-	-
Praia Belas Deck Parking Ltda.	4.903	4.431	-	-
	6.984	6.281	-	-
Mútuos com partes relacionadas:				
Federação das Entidades Assistenciais de Campinas	9.603	4.058	9.603	4.058
Praia de Belas Shopping Center	552	378	552	378
	10.155	4.436	10.155	4.436
Despesas financeiras:				
Despesa com fiança com acionista controlador:				
Jerreissati Participações S.A.	(384)	(594)	(384)	(594)
Mútuos com controladas:				
Anwold Malls Corporation	(6.324)	(1.792)		-

(i) Referem-se a serviços prestados de corretagens por locação de lojas nos empreendimentos próprios.

(ii) Referem-se a serviços de administração dos empreendimentos e estacionamentos.

(iii) Referem-se a serviços de administração dos condomínios.

(iv) Referem-se a serviços administrativos prestados pela controladora Jereissati Participações S.A., tais como consultoria financeira e fiscal.

Notas Explicativas

A seguir, um resumo dos contratos celebrados entre a Companhia e as empresas relacionadas:

Contratos com a SP74 - Iguatemi Leasing
A Iguatemi Leasing celebrou diversos contratos de prestação de serviços com os shopping centers em que há participação e/ou administração da Companhia, visando à comercialização e intermediação de espaços promocionais e de lojas.

Contratos com as AEST, AEMP e SCRB
Estas empresas mantêm contratos de prestação de serviços de administração em diversos empreendimentos do Grupo.

Contratos de mútuo
A Companhia celebra empréstimos e financiamentos na qualidade de mutuante, com o objetivo de financiar o capital de giro de empresas relacionadas, e na qualidade de mutuária, com a finalidade de financiar seus empreendimentos. Os prazos e as condições dos contratos estão discriminados no quadro anterior.

b. Remuneração dos Administradores
A remuneração anual da Administração referente a benefícios de curto prazo, no montante de R$ 18.897, foi aprovada na Assembleia Geral Ordinária realizada em 27 de abril de 2015.

Os montantes referentes à remuneração do pessoal-chave da Administração sob responsabilidade da controladora estão apresentados a seguir:

	31.12.2015	31.12.2014
Benefícios de curto prazo (i)	16.258	11.131
Pagamento baseada em ações (ii)	1.291	2.247
	17.549	13.378

(i) Correspondem substancialmente a honorários de diretoria e participação no resultado incluindo bônus por desempenho.

(ii) Corresponde ao custo das opções aos administradores.

c. Garantia prestada à investidas

(a) Em 7 de junho de 2010, o Conselho de Administração aprovou a outorga pela Companhia de fiança em favor da SCIALPHA Participações Ltda., visando à garantia de financiamento a ser contraído com o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, nos exatos termos e condições da decisão nº Dir - BNDES 456/2010, de 25.05.2010, financiamento no valor de R$138.760, divididos em 3 (três) subcréditos, integralmente recebidos, destinados a implantação do Shopping Center Iguatemi Alphaville, em Barueri/SP. Conforme nota explicativa nº12 (a).

Notas Explicativas

(b) Em 01 de julho de 2011, o Conselho de Administração aprovou a outorga pela Companhia de fiança em favor da SCIRP Participações Ltda., visando à garantia de financiamento a ser contraído com o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, nos exatos termos e condições da decisão nº Dir - BNDES 437/2001, de 10.05.2011, financiamento no valor de R$141.441, divididos em 3 (três) subcréditos, sendo que recebido até a presente data R$ 138.085, destinados a implantação do Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto, em Ribeirão Preto/SP. Conforme nota explicativa nº12 (a).

(c) Em 15 de agosto de 2012, o Conselho de Administração aprovou a outorga pela Companhia de fiança em favor da CSC41 Participações Ltda., visando à garantia de financiamento a ser contraído com o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, nos exatos termos e condições da decisão nº Dir - BNDES 732/2012, de 17.07.2012, financiamento no valor de R$117.312, divididos em 4 (quatros) subcréditos, sendo que recebido até a presente data R$ 113.025 destinados a implantação do Shopping Center Iguatemi Esplanada, em Votorantim/SP. Conforme nota explicativa nº12 (a).

(d) Em 18 de março de 2013, o Conselho de Administração aprovou a outorga pela Companhia na qualidade de interveniente o Instrumento Particular de Financiamento para Construção de Imóvel com Garantia Fiduciária de Bem Imóvel e Outras Avenças - Contrato nº 1595/13 a ser firmado por sua controlada CSC 41 Participações Ltda., junto ao Banco Santander (Brasil) S.A, no valor de R$ 115.000, com taxa de juros CDI + 1% ao ano e prazo de 144 meses para desenvolvimento das obras do Shopping Center Iguatemi Esplanada. Conforme nota explicativa nº12 (c).

(e) Em 31 de julho de 2015, o Conselho de Administração aprovou a outorga pela Companhia de fiança em favor da SPH1 Empreendimentos Imobiliários Ltda., visando a garantia da aquisição da empresa Braz II Patrticipações S.A. (atual SPH1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.), detentora de 3,75% do Shopping Pátio Higienópolis I. Com esta aquisição a Companhia assumiu as obrigações relacionada ao empréstimo de cédula de crédito bancária nº 100114110014600 firmado por sua controlada SPH1 Empreendimentos Imobiliários Ltda., junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. no valor de R$ 17.000, com taxa de TR + 9,5% a.a. com vencimento em 05 de dezembro de 2019, conforme nota explicativa nº 12 (b).

(f) Em 04 de setembro de 2015, o Conselho de Administração aprovou a outorga pela Companhia de fiança em favor da Nova Galleria Empreendimentos Imobiliarios Ltda, visando a garantia da operação de securitização dos créditos imobiliários decorrentes do compromisso de venda e compra dos imóveis que compõem o Shopping Center Galleria, firmado por suas controladas Galleria Empreendimentos Imobiliarios Ltda. e Nova Galleria Empreendimentos Imobiliarios Ltda, junto à Securtitizadora RB Capital Companhia de Securitização no valor de R$ 210.000, com taxa de CDI + 0,15% a.a. e prazo de 120 meses, conforme nota explicativa nº 12 (f).

Já em 28 de dezembro de 2015, o Conselho de Administração aprovou a outorga pela Companhia de fiança em favor da CSC 142 Participações, visando a garantia da operação de securitização dos créditos imobiliários decorrentes do compromisso de venda e compra do imóvel localizado na cidade de Tijucas, sobre o qual será erguido um complexo comercial a ser desenvolvido sobre a totalidade do imóvel, junto à Securtitizadora RB Capital Companhia de Securitização no valor de R$ 105.000, com taxa de CDI + 1,30% a.a. e prazo de 228 meses, conforme nota explicativa nº 12 (f).

Notas Explicativas

8 Investimentos

Os investimentos em controladas diretas e indiretas da Companhia, incluídas nas informações contábeis, são os seguintes:

	Participação %			
	31.12.2015			31.12.2014
	Direta	Indireta	Total	Total
Administradora Gaúcha de Shopping Centers S.A. (“AGSC”) (a)	36,00	-	36,00	36,00
AEMP - Administradora de Empreendimentos Ltda. (“AEMP”)	100,00	-	100,00	100,00
AEST - Administradora de Estacionamento Ltda (“AEST”)	100,00	-	100,00	100,00
Amuco Shopping Ltda. (“Amuco”)	100,00	-	100,00	100,00
Anwold Malls Corporation (“Anwold”)	100,00	-	100,00	100,00
ATOW Administradora de Torres Ltda (“ATOW”)	100,00	-	100,00	100,00
CSC41 Participações Ltda. (“CS41”)	85,25	14,75	100,00	100,00
CSC61 Participações Ltda. (“CS61”)	100,00	-	100,00	100,00
CSC132 Comércio Varejista Ltda ("POLO")	-	100,00	100,00	-
CSC142 Participações Ltda ("OLSC") (h)	-	100,00	100,00	-
DV Brasil Comércio Varejista Ltda (“DV Brasil”)	-	100,00	100,00	100,00
Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“01GL”) (c)	100,00	-	100,00	100,00
Fleury Alliegro Imóveis Ltda. (“FLEURY”)	-	80,00	80,00	80,00
I-Art Produções Teatrais Ltda. (“IART”)	100,00	-	100,00	100,00
IESTA Porto Alegre Estacionamentos Ltda. (“IESTAPA”)	99,99	-	99,99	99,99
Iguatemi Estacionamentos Ltda. (“IESTA”)	100,00	-	100,00	100,00
Iguatemi Leasing Ltda. (“Iguatemi Leasing”)	100,00	-	100,00	100,00
Iguatemi Outlets do Brasil Ltda (“OLNH”)	100,00	-	100,00	100,00
I-Retail Serv. Consult. de Moda e Particip. Ltda. (“I-Retail”)	100,00	-	100,00	100,00
JK Iguatemi Administração de Shopping Centers Ltda. (“JK ADM”)	100,00	-	100,00	100,00
JK Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A. (JKIG) (d)	100,00	-	100,00	100,00
JK Iguatemi Estacionamentos Ltda (“JKES”) (b)	64,00	-	64,00	64,00
Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda. (“Lasul”)	100,00	-	100,00	100,00
Leasing Mall Comercialização, Assessoria e Planejamento de Shopping Centers Ltda. (“Leasing Mall”)	100,00	-	100,00	100,00
Market Place Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“MPPart”)	100,00	-	100,00	100,00
Market Place Torres Ltda (“MPT”)	100,00	-	100,00	100,00
Nova Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“01NG”) (f)	100,00	-	100,00	-
Odivelas SP Participações S.A. (“OSPP”) (a)	-	33,33	33,33	33,33
Ork Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda ("ORKE") (e)	-	100,00	100,00	100,00
Praia de Belas Deck Parking Ltda (“PBES”)	-	80,00	80,00	80,00
Rio Pinheiros Diversões Ltda. (“Rio Pinheiros”)	100,00	-	100,00	100,00
SCIALPHA Participações Ltda. (“SCIALPHA”)	100,00	-	100,00	100,00
SCIRP Participações Ltda. (“SCRP”)	100,00	-	100,00	100,00
Shopping Center Reunidos do Brasil Ltda. (“SCRB”)	100,00	-	100,00	100,00
SISP Participações Ltda. (“SISP”)	100,00	-	100,00	100,00
SJRP Iguatemi Empreendimentos Ltda (“SJRP”)	100,00	-	100,00	100,00
SPH 1 Iguatemi Empreendimentos Imobiliarios S.A. (“SPHI”) (g)	100,00	-	100,00	-

(a) As investidas controladas em conjunto AGSC e OSPP foram reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial, considerando o controle compartilhado estabelecido através dos Acordos de Acionistas firmados entre as sociedades, em que nenhuma das partes, sozinha, determina as políticas financeiras e operacionais.

(b) Investida constituída em função das operações do Shopping JK Iguatemi. Em 11 de abril de 2014 foi concluída a aquisição pela IGTA da participação de 14% do shopping, passando a possuir a fração de 64% da propriedade.

(c) Participação adquirida em 13 de novembro de 2013, representando 50% do Shopping Center Galleria. Em 30 de novembro de 2014 a empresa Participações e Comércio Anhumas Ltda, foi incorporada pela empresa Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda, passando a ser proprietária de 100% do Shopping Center Galleria.

(d) Mudança de participação ocorrida em função de cisão da empresa JK Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A. (anteriormente denominada WTorre Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A.). Ato contínuo a cisão, em 11 de abril de 2014 foi concluída a aquisição de 14% da fração ideal do Shopping JK Iguatemi pela empresa JK Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A.

(e) Empresa adquirida em 30 de novembro 2014 pela SCIALPHA Participações Ltda.

(f) Investida constituída em função das operações do Shopping Center Galleria. Em 01 de setembro de 2015, foi celebrado o contrato de compra e venda com a Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda, passando a possuir a fração de 100% da propriedade.

Notas Explicativas

(g) Empresa adquirida em 31 de julho de 2015 pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A, a qual detinha no momento da aquisição a fração de 3,75% do Shopping Pátio Higienópolis I. Atualmente, a empresa é detentora de 11,20% do Shopping Pátio Higienópolis.

(h) Investida constituída em função da construção do novo outlet na cidade de Tijucas no estado de Santa Catarina.

Composição dos investimentos

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Ágio na aquisição de investimentos (a)	148.826	149.491	-	-
Remensuração de ativos (b)	24.635	9.375	-	-
Participação em controladas (c)	2.395.206	2.096.261	-	-
Participações em controladas em conjunto (c)	2.883	2.368	2.883	2.368
Outros investimentos	14.276	11.011	14.490	11.225
	2.585.826	2.268.506	17.373	13.593
Provisão para perdas com investimentos (c)	(6.586)	(5.699)	-	-
	2.579.240	2.262.807	17.373	13.593

a. Composição dos ágios

	Controladora	
	31.12.2015	31.12.2014
Ágio na aquisição da Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda. (**)	11.804	11.804
Ágio na aquisição da SISP Participações S.A. (**)	76.365	76.365
Ágio na aquisição de participações (*)	60.657	61.322
	148.826	149.491

(*) Ágio na aquisição de participações por mais valia de ativos, composto conforme abaixo:

	31.12.2015			31.12.2014
	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Ágio na aquisição da SISP Participações S.A. (i)	28.811	(2.080)	26.731	26.929
Ágio na aquisição da Solway Participações S.A. (ii)	30.058	(4.515)	25.543	25.958
Ágio na emissão de ações - JK Iguatemi (iii)	8.566	(183)	8.383	8.435
	67.435	(6.778)	60.657	61.322

(i) O ágio foi gerado na aquisição da participação de 100% da SISP e tem como fundamento econômico a mais-valia do empreendimento SCISP. O prazo de amortização é de 40 anos. No consolidado, o montante referente à mais-valia do ativo foi reclassificado como propriedade para investimento, conforme nota explicativa nº 9.

(ii) O ágio foi gerado na aquisição da participação de 100% da Solway (empresa incorporada pela Amuco em 2009) e tem como fundamento econômico a mais-valia do ativo do empreendimento SCESP. O prazo de amortização é de 45

Notas Explicativas

anos. No consolidado, o montante referente à mais-valia do ativo foi reclassificado como propriedade para investimento, conforme nota explicativa nº 9.

(iii) O ágio foi gerado na subscrição de 56.000 novas ações ordinárias da investida JK Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A e tem como fundamento econômico a mais-valia do empreendimento JK Iguatemi. O saldo está sendo amortizado em 60 anos após a inauguração do shopping. No consolidado, o montante referente à mais-valia do ativo foi reclassificado como propriedade para investimento, conforme nota explicativa nº 9.

(**) Ágios gerados na aquisição de 100% de participação das investidas Lasul e SISP e têm com fundamento a rentabilidade futura dos empreendimentos SCIPA e SCISP, respectivamente. Foi avaliado a expectativa de recuperação e não houve identificação de indicadores de impairment. Classificados como intangível no consolidado.

b. Remensuração de ativos

	31.12.2015			31.12.2014
	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Remensuração na aquisição da RAS (i)	10.289	(1.143)	9.146	9.375
Remensuração na aquisição da SPH 1 Iguatemi Emp. Imobiliários S.A. (ii)	15.637	(148)	15.489	-
	25.926	(1.291)	24.635	9.375

(i) Trata-se de mais-valia reconhecida na combinação de negócios decorrente da aquisição de controle da RAS Shopping Centers Ltda. em 2011, detentora de participação no SCESP, resultando na alteração de participação de 34,86% para 100% (empresa incorporada pela Amuco). O prazo de amortização é 45 anos. No consolidado, o montante referente à mais-valia do ativo foi reclassificado como propriedade para investimento, conforme nota explicativa nº 9.

(ii) A mais valia de ativo, foi gerado na aquisição da participação de 100% da empresa SPH1 Empreendimentos Imobiliários S/A, que neste momento era detentora de 3,75% do empreendimento Shopping Pátio Higienópolis I. O prazo de amortização é de 44 anos. No consolidado, este investimento foi reclassificado como propriedade para investimento, conforme nota explicativa nº 9.

Movimentação dos ágio e remensuração dos ativos

	Controladora	
	31.12.2015	31.12.2014
Saldo Inicial	158.866	159.760
Adições	15.637	-
Amortizações	(1.042)	(894)
Saldo Final	173.461	158.866

(i) Quadro de investimentos

(ii) Informações das controladas e controladas em conjunto

Notas Explicativas

	Ativo		Capital social		Patrimônio líquido (Passivo a descoberto)		Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
SCRB	79.134	111.078	68.580	68.580	76.041	108.740	26.396	27.801
Lasul	150.054	93.050	65.294	26.333	132.394	71.131	22.302	21.691
Rio Pinheiros	-	457	-	4.847	-	457	-	(39)
IESTA	4.532	5.620	477	477	3.322	4.497	13.135	11.735
Leasing Mall	579	579	21	21	249	249	-	-
01GL	19.493	224.005	7.357	177.387	17.647	200.813	6.887	15.228
SISP	69.886	60.019	21.371	21.341	68.293	58.485	16.418	15.376
IESTAPA	47	47	154	154	38	38	-	(4)
AGSC	99	145	74	74	90	145	2.201	2.155
MPPart	171.532	172.793	165.142	165.142	170.504	170.905	19.024	21.081
JKIG	532.694	535.388	473.586	401.805	494.371	409.213	34.127	31.844
I-Retail	17.842	15.696	47.704	31.234	12.267	5.298	(9.501)	(7.486)
Anwold	54.033	35.749	89	89	34.673	18.469	16.204	3.290
Amuco	57.037	61.000	36.673	36.673	54.638	58.435	11.793	11.892
CS41	420.131	530.002	163.569	163.569	168.622	266.346	4.956	30.301
SCIALPHA	318.415	319.322	259.363	225.473	256.356	212.633	9.833	2.002
CS61	12.042	5.889	13.339	1.781	11.618	(339)	399	63
AEMP	14.210	15.154	602	602	12.302	11.876	23.045	21.211
SCRP	367.159	371.293	269.239	191.149	259.154	185.933	(4.869)	(5.496)
Iguatemi Leasing	2.713	3.261	2.494	464	1.760	759	(1.029)	(2.720)
MPT	128.288	125.753	126.486	126.486	127.293	124.906	18.235	22.676
AEST	5.794	4.540	61	61	5.495	4.259	4.566	3.892
ATOW	1.184	1.562	241	241	992	1.480	(208)	618
JK ADM	11	483	1	1	6	471	35	151
JKES	4.058	3.526	1	1	2.727	1.878	7.322	6.269
SJRP	375.211	369.097	311.914	173.256	340.191	200.884	649	6.811
IART	791	558	1	1	523	329	194	167
OLNH	62.193	52.126	56.447	36.652	55.612	35.281	536	(275)
SPHI	175.196	-	108.610	-	104.324	-	(4.252)	-
01NG	223.013	-	801	-	8.092	-	7.291	-
Outros	5.219	5.799	11.807	2	5.216	(5.360)	(1.229)	(1.021)

(i) Cálculo da equivalência patrimonial

	Valor contábil do investimento		Provisão para perdas com investimentos		Resultado da equivalência patrimonial	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Participação em controladas	2.395.206	2.096.261	(6.586)	(5.699)	226.738	223.043
Participações em controladas em conjunto	2.883	2.368	-	-	777	7.326
Total	2.398.089	2.098.629	(6.586)	(5.699)	227.515	230.369

Movimentação dos investimentos

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Saldo inicial	2.092.930	1.300.466	2.368	226.170
Aumento de capital	507.948	559.847	550	1.713
Aquisição de participações	44.227	178.200	-	-
Baixa de investimentos	(457)	-	-	-
Equivalência patrimonial	227.515	230.369	777	7.326
Dividendos	(480.660)	(175.952)	(812)	(7.256)
Outros (*)	-	-	-	(225.585)
Saldo final	2.391.503	2.092.930	2.883	2.368

Notas Explicativas

(*) Com a obtenção do controle, as investidas JK Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A e JK Iguatemi Estacionamentos Ltda, a partir de abril de 2014, passaram a ser consolidadas de forma integral.

9 Propriedades para investimento

Ao custo

	Vida útil média remanescente em anos	Controladora	
		31.12.2015	31.12.2014
Terrenos		134.322	134.322
Edificações, instalações e outros	35 a 60 (*)	1.186.297	1.056.794
Depreciação acumulada		(243.826)	(216.103)
		1.076.793	975.013

	Vida útil média remanescente em anos	Consolidado	
		31.12.2015	31.12.2014
Terrenos		423.868	422.130
Edificações, instalações e outros	35 a 60 (*)	3.962.535	3.534.225
Depreciação acumulada		(471.688)	(379.770)
		3.914.715	3.576.585
Ágio por mais valia de ativos (**)			
Aquisição de 100% da SISP			
Terrenos		20.034	20.034
Edificações, instalações e outros	40 (*)	8.777	8.777
Amortização acumulada		(2.080)	(1.882)
		26.731	26.929
Aquisição de 100% da Solway			
Terrenos		9.318	9.318
Edificações, instalações e outros	45 (*)	20.740	20.740
Amortização acumulada		(4.515)	(4.100)
		25.543	25.958
Subscrições de ações da JK Iguatemi			
Terrenos		5.433	5.433
Edificações, instalações e outros	60 (*)	3.133	3.133
Amortização acumulada		(183)	(131)
		8.383	8.435
Aquisição de 65,14% da RAS			
Edificações, instalações e outros	45 (*)	10.289	10.289
Amortização acumulada		(1.143)	(914)
		9.146	9.375
Aquisição de 3,75% da SPH			
Edificações, instalações e outros	44 (*)	15.637	-
Amortização acumulada		(148)	-
		15.489	-
		4.000.007	3.647.282

Notas Explicativas

(*) A vida útil dos demais itens classificados como propriedades para investimento é avaliada anualmente e reflete a natureza dos bens e sua utilização pela Companhia.

(**) Conforme mencionado na nota explicativa nº 8 (a) refere-se à mais-valia do ativo, sendo apresentado como investimento na controladora, e, devido à sua origem, é apresentado no consolidado como propriedade para investimento. Os valores estão apresentados líquidos de amortização.

Conforme mencionado na nota explicativa nº 12 (b), a Companhia obteve financiamento para expansões do Shopping Center Iguatemi Campinas e Porto Alegre e capitalizou ao custo do ativo os encargos desses financiamentos até o início da operação dos empreendimentos. Em 30 de abril de 2015, foi inaugurado a expansão do Shopping Center Iguatemi Campinas. Até 31 de dezembro de 2015, a Companhia capitalizou o montante de R$ 13.645 na controladora e consolidado (R$ 13.223 na controladora e consolidado em 31 de dezembro de 2014).

A movimentação das propriedades para investimento é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Saldo Inicial	975.013	850.131	3.647.282	2.772.860
Adições	134.275	148.275	452.822	950.685
Baixas (*)	(2.198)	-	(4.685)	(957)
Depreciações	(30.297)	(23.393)	(95.412)	(75.306)
Saldo Final	1.076.793	975.013	4.000.007	3.647.282

(*) Refere-se substancialmente a baixa do custo de apartamentos na cidade de Campinas e no consolidado, a baixa da fração ideal de 3,82% do Shopping Boulervard Rio em função da venda destes ativos. Em 2014, refere-se substancialmente a baixa parcial do custo dos terrenos na cidade de São José do Rio Preto e Votorantim, objeto de negociação de VGV (valor geral de vendas), conforme nota explicativa nº 26.

A Companhia anualmente estima o valor justo das propriedades para investimento. A administração concluiu que não há indicativo de mudança significativo no valor justo em 31 de dezembro de 2015, conforme demonstrado a seguir:

	31.12.2015			31.12.2014		
	Shoppings em operação	Shoppings anunciados (*)	Total	Shoppings em operação	Shoppings anunciados (*)	Total
Valor Justo	8.276.720	39.602	8.316.322	7.564.685	53.629	7.618.314
Área bruta locável própria (mil m2)	452	43	495	425	58	483

(*) Refere-se a posição das expansões e novos shoppings.

O valor justo das propriedades para investimento foi estimado internamente utilizando o fluxo de caixa descontado. Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas das propriedades em estudo e das informações diversas levantadas no mercado, que são utilizadas na determinação dos valores justos dos empreendimentos.

Não foram incluídos nos cálculos as potenciais expansões, as permutas de terrenos e os projetos não anunciados (mesmo os constantes do “guidance”).

Notas Explicativas

As seguintes premissas foram utilizadas para avaliação:

	31.12.2015	31.12.2014
Taxa de desconto real	7,8% - 10,2% a.a.	8,4% - 10,8% a.a.
Taxa de crescimento real na perpetuidade	2% - 3% a.a.	2% - 3% a.a.

Com base no valor justo das propriedades para investimento, a Administração concluiu que não há indicativo de desvalorização do ativo que requer a redução ao valor recuperável.

10 Imobilizado

		Controladora			
	Taxa anual de depreciação %	31.12.2015			31.12.2014
		Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Instalações, máquinas e equipamentos	10	3.261	(2.109)	1.152	1.566
Móveis e utensílios	10	3.312	(3.293)	19	532
Equipamentos de informática	33,33	8.414	(6.981)	1.433	1.316
Outros	20	2.744	(2.347)	397	470
		17.731	(14.730)	3.001	3.884

		Consolidado			
	Taxa anual de depreciação %	31.12.2015			31.12.2014
		Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Instalações, máquinas e equipamentos	10	11.004	(2.489)	8.515	8.151
Móveis e utensílios	10	7.752	(3.933)	3.819	4.348
Equipamentos de informática	33,33	8.898	(7.220)	1.678	1.552
Outros	20	13.498	(7.980)	5.518	5.919
		41.152	(21.622)	19.530	19.970

A movimentação do imobilizado é como segue:

	Controladora				
	31.12.2014 Custo Líquido	Adições	Baixas	Depreciações	31.12.2015 Custo Líquido
Instalações, máquinas e equipamentos	1.566	-	-	(414)	1.152
Móveis e utensílios	532	22	-	(535)	19
Equipamentos de informática	1.316	584	-	(467)	1.433
Outros	470	24	-	(97)	397
	3.884	630	-	(1.513)	3.001

Notas Explicativas

	Consolidado				
	31.12.2014				31.12.2015
	Custo Líquido	Adições	Baixas	Depreciações	Custo Líquido
Instalações, máquinas e equipamentos	8.151	860	-	(496)	8.515
Móveis e utensílios	4.348	102	-	(631)	3.819
Equipamentos de informática	1.552	615	-	(489)	1.678
Outros	5.919	329	-	(730)	5.518
	19.970	1.906	-	(2.346)	19.530

Com base na avaliação da administração, não há indicativo de desvalorização do ativo que requer a redução ao valor recuperável.

11 Intangível

	Controladora			
	31.12.2015			31.12.2014
	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Projeto Ícaro (SAP) (*)	32.551	(21.396)	11.155	9.000
Sofware em desenvolvimento (*)	1.681	-	1.681	4.231
Outros	6.329	(6.329)	-	1.847
	40.561	(27.725)	12.836	15.078

	Consolidado			
	31.12.2015			31.12.2014
	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Ágio na aquisição da Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda.	11.804	-	11.804	11.804
Ágio na aquisição da SISP Participações S.A.	76.365	-	76.365	76.365
Projeto Ícaro (SAP) (*)	32.551	(21.396)	11.155	9.000
Sofware em desenvolvimento (*)	1.681	-	1.681	4.231
Outros	8.098	(6.501)	1.597	3.644
	130.499	(27.897)	102.602	105.044

(*) Refere-se a implantação e melhorias dos módulos do ERP SAP, cuja amortização é realizada linearmente por cinco anos. Os módulos em desenvolvimento são agregados ao custo do Projeto Ícaro (SAP), e iniciam sua amortização a partir de sua conclusão.

Notas Explicativas

A movimentação dos intangíveis é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Saldo Inicial	15.078	18.939	105.044	108.760
Adições	2.524	3.593	2.545	4.071
Amortizações	(4.766)	(7.454)	(4.987)	(7.787)
Saldo Final	12.836	15.078	102.602	105.044

12 Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Financiamentos, juros provisionados e outros encargos	488.034	530.831	1.110.209	947.817
	488.034	530.831	1.110.209	947.817
Circulante	58.335	57.891	151.320	125.751
Não circulante	429.699	472.940	958.889	822.066

Empréstimos e financiamentos por instituições financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
BNDES (a)	32.555	50.112	285.763	357.683
Banco Itaú Unibanco (b)	397.646	399.265	415.050	399.265
Banco Santander (c)	46.824	61.837	159.571	171.243
Banco Alfa (d)	10.041	18.490	10.041	18.490
Banco Votorantim (e)	1	45	1	54
Instituições não financeiras (f)	967	1.082	239.783	1.082
	488.034	530.831	1.110.209	947.817

Notas Explicativas

Composição da dívida por indexador

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
TJLP	51.476	85.200	269.268	361.206
TR	282.384	292.747	299.788	292.747
IPCA	-	-	33.638	28.896
CDI	152.247	150.155	503.811	259.560
Pré-Fixado	960	1.647	2.737	4.326
IGP - DI	967	1.082	967	1.082
	488.034	530.831	1.110.209	947.817

(*) TJLP - Taxa de Juros a Longo Prazo 7,0% ao ano (5,0% em 31 de dezembro de 2014).

Cronograma da dívida

O cronograma de desembolso de dívidas de longo prazo para com terceiros está programado dessa forma:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
2016	-	49.147	-	139.617
2017 a 2018	39.643	39.003	179.617	180.626
2019 a 2031	390.056	384.790	779.272	501.823
	429.699	472.940	958.889	822.066

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Saldo inicial	530.831	345.919	947.817	789.794
Captações	-	230.000	232.792	243.039
Empréstimo SPH1 (*)	-	-	35.000	-
Pagamentos	(114.038)	(82.793)	(235.883)	(142.284)
Juros provisionados	70.004	36.468	129.006	56.031
Custos de captação	1.237	1.237	1.477	1.237
Saldo final	488.034	530.831	1.110.209	947.817

(*) Refere-se a um passivo de empréstimo em função da aquisição da Controlada SPHI Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas Explicativas

Descrição das principais características dos empréstimos e financiamentos

(a) Em 6 de julho de 2010, a SCIALPHA contratou financiamento com o BNDES, no valor de R$ 138.760, para a construção do Shopping Iguatemi Alphaville. O financiamento tem taxa para o sub-crédito "A" de TJLP + 3,45% a.a., sobre obra civil e instalações, para o sub-crédito "B" a taxa é de 4,5% a.a., para aquisição de máquinas e equipamentos nacionais, e para o sub-crédito "C" a taxa é TJLP, para investimentos sociais. A carência é de 24 meses após a data da assinatura com amortização de 60 meses, com garantia o aval da controladora Jereissati Participações S/A. Em 31 de dezembro de 2015, o saldo é R$ 44.270 (R$ 71.948 em 2014) no consolidado.

Em 5 de outubro de 2010, a Iguatemi contratou financiamento com o BNDES, no valor de R$ 89.798, para a construção do JK Iguatemi. O financiamento tem taxa de TJLP + 3,82% a.a., sobre obra civil e instalações e de 5,5% a.a sobre equipamentos nacionais e TJLP sobre investimentos sociais. A carência é de 24 meses após a data da assinatura com amortização de 60 meses., Em 31 de dezembro de 2015 com saldo de R$ 32.555 (R$ 50.112 em 2014) na controladora e no consolidado.

Em 27 de dezembro de 2011, a SCIRP Participações Ltda., contratou um financiamento com o BNDES, no valor de R$ 141.441, para a construção do Shopping Iguatemi Ribeirão Preto. O financiamento tem taxa para o sub-crédito "A" de TJLP + 3,32% a.a., sobre obra civil e instalações, para o sub-crédito "B" a taxa é de TJLP + 1,42% a.a., para aquisição de máquinas e equipamentos nacionais, para o sub-crédito "C" a taxa é TJLP, totalizando 6% a.a., para investimentos sociais. A carência é de 26 meses após a data da assinatura com amortização de 60 meses. A empresa não irá utilizar o saldo do Subcrédito "B" R$ 3.356. Em 31 de dezembro de 2015 com saldo de R$ 85.797 (R$ 113.169 em 2014) no consolidado.

Em 09 de novembro de 2012, a CSC 41Participações Ltda., contratou um financiamento com o BNDES, no valor de R$ 117.312, para a construção do Shopping Iguatemi Esplanada, em Votorantim/SP. O financiamento tem taxa para o sub-crédito "A" com taxa de juros incidente de 2,26% a.a, acima da TJLP+1% a.a., sobre obra civil e instalações, para o sub-crédito "B" a taxa é de IPCA + 5,14% a.a., sobre obra civil e instalações, para o sub-crédito "C" a taxa é 2,5% a.a., para aquisição de máquinas e equipamentos nacionais, para o sub-crédito "D" a taxa é TJLP, para investimentos sociais. A carência é de 36 meses após a data da assinatura com amortização de 60 meses, sendo que até 31 de dezembro de 2014 foi liberado R$ 114.853 e não haverá mais liberações referente a este contrato. Em 31 de dezembro de 2015, o saldo é de R$ 123.141 (R$ 122.453 em 2014) no consolidado.

Os contratos celebrados junto ao BNDES possuem obrigação de manutenção de índice financeiro ("*covenant*"), dentre os quais o atendimento da dívida líquida / EBITDA menor ou igual a 3,5x. Essa cláusula foi cumprida em 31 de dezembro de 2015.

(b) Com o objetivo de construir o Iguatemi Brasília, a Companhia celebrou um financiamento com o Banco Itaú S.A em 22 de janeiro de 2010, no valor total de R$41.838, com taxa de juros incidente de 3,2% a.a, acima da TJLP +1% a.a, e "B e D", com taxa de juros incidente de 4,5% a.a. Como garantia, a Companhia apresentou a fração ideal correspondente a 50% de cada um dos imóveis onde estão localizadas as lojas que compõem o Market Place Shopping Center, registrados nas matrículas 154.271 a 154.419 do 15º Serviço de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Em 31 de dezembro de 2015, o saldo é de R$ 9.838 (R$ 18.200 em 2014) na controladora e no consolidado.

Em 10 de julho de 2013, a Companhia emitiu cédula de crédito bancário (CCB) em favor do Banco Itaú BBA com o valor principal de R$ 150.000, taxa de IPCA + 4% a.a ("swapado" para 92,5% CDI), juros semestrais e amortização no 8º ano. Com propósito especifico de construção do Shopping Center Iguatemi Rio Preto. Como garantia a Companhia apresentou a fração ideal correspondente a 88% do Shopping de São Jose do Rio Preto. Em 31 de dezembro de 2015 o saldo é de R$ 151.708 (R$148.830 em 2014) na controladora e no consolidado.

Com o objetivo de expansão do Shopping Center Iguatemi Porto Alegre, a Companhia celebrou um financiamento com o Itaú Unibanco S.A. em 11 de julho de 2014, no valor de R$ 78.000, com taxa TR + 9,50, sendo liberado na sua totalidade. Como garantia, a Companhia apresentou a fração de 40% (quarenta por cento) do Shopping Campinas e sua futura expansão. A amortização ocorrerá no prazo de 144 meses, através do Sistema de Amortização Constante - SAC. Em 31 de dezembro de 2015, o saldo é de R$ 80.068 (R$ 78.758 em 2014) na controladora e no consolidado.

Notas Explicativas

Com o objetivo de expansão do Shopping Center Iguatemi Campinas, a Companhia celebrou um financiamento com o Itaú Unibanco S.A. em 11 de julho de 2014, no valor de R$ 152.000, com taxa TR + 9,50, sendo liberado na sua totalidade. Como garantia, a Companhia apresentou a fração de 40% (quarenta por cento) do Shopping Campinas e sua futura expansão. A amortização ocorrerá no prazo de 144 meses, através do Sistema de Amortização Constante - SAC. Em 31 de dezembro de 2015 o saldo é de R$ 156.032 (R$ 153.477 em 2014) na controladora e no consolidado.

Com o objetivo da aquisição de 3,75% do Shopping Patio Higienópolis, a Companhia assimiu o passivo de empréstimo em função da aquisição da Controlada SPHI Empreendimentos Imobiliarios Ltda, no valor de R$ 17.000, com taxa TR + 9,50% a.a., com o Itau Unibanco S.A. O pagamento de juros será efetivado anualmente no mês de Dezembro e a amortização ocorrerá no final do contrato que encerra-se em 05 de dezembro de 2019. Em 31 de dezembro de 2015 o saldo é de R$ 17.404 no consolidado.

(c) Em 8 de agosto de 2006, a Companhia celebrou com a Fundação dos Economiários Federais - FUNCEF e o Banco Santander, na qualidade de credor, Escritura de Venda e Compra, Mútuo e Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária, com taxa de TR +11% a.a ("swapado" para 99% CDI). Por meio do referido instrumento, a FUNCEF vendeu à Companhia: (i) a fração ideal de 8,6927% da Âncora nº 3; e (ii) a fração ideal de 3,775% dos demais imóveis, que compõem o empreendimento PBSC. O contrato de swap e o respectivo empréstimo estão sendo tratados como uma única operação e não de forma separada, visto que possuem os mesmos prazos, liquidações simultâneas, bem como o mesmo instrumento legal, com cláusula de garantia, conforme mencionado em nota explicativa nº 03 item (iii). Como garantia a Companhia constituiu uma aplicação financeira, conforme nota explicativa nº 03 (ii). Este contrato possui uma clausula de " *covenants*", que determina a manutenção dos índices financeiros Dívida Líquida/EBITDA até 3,5 e Dívida Líquida/PL até 0,80, bem como níveis mínimos de cobertura de parcelas a vencer e manutenção de saldos mínimos recebíveis em uma conta corrente. Essa cláusula foi cumprida em 31 de dezembro de 2015. Em 31 de dezembro de 2015 o saldo é de R$ 539 (R$1.325 em 2014) na controladora e no consolidado.

Com o objetivo de construir o SCIFLA, a Companhia celebrou com o Banco Santander e a Encopar Engenharia, Construções e Participações Ltda., em 31 de agosto de 2006, financiamento de R$18.000, com taxa de TR + 9,52% a.a., cláusula de garantia, conforme mencionado em nota explicativa n º 03 item (iii). Como garantia a Companhia constituiu uma aplicação financeira, conforme nota explicativa nº 03 (ii). Este contrato possui uma cláusula de "*covenants*", que determina a manutenção dos índices financeiros Dívida Líquida/EBITDA até 3,5 e Dívida Líquida/PL até 0,80, bem como níveis mínimos de cobertura de parcelas a vencer e manutenção de saldos mínimos recebíveis em uma conta corrente. Essa cláusula foi cumprida em 31 de dezembro de 2015. Em 31 de dezembro de 2015 o saldo é de R$ 1.645 (R$4.044 em 2014) na controladora e no consolidado.

Em 27 de outubro de 2006, a Companhia celebrou com a Fundação Sistel de Seguridade Social - SISTEL e o Banco Santander, na qualidade de credor, Escritura de Venda e Compra, Mútuo e Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária. Por meio do referido instrumento, a SISTEL vende à Companhia: (i) a fração ideal de 8,2484% da Âncora nº 3; e (ii) a fração ideal de 10% dos demais imóveis, que compõem o empreendimento PBSC. A Companhia contratou com o Banco Santander financiamento no valor integral da aquisição com taxa de TR + 9,51% a.a. Como garantia a Companhia constituiu uma aplicação financeira, conforme nota explicativa nº 03 (ii). Este contrato possui uma cláusula de "*covenants*", que determina a manutenção dos índices financeiros Dívida Líquida/EBITDA até 3,5 e Dívida Líquida/PL até 0,80, bem como níveis mínimos de cobertura de parcelas a vencer e manutenção de saldos mínimos recebíveis em uma conta corrente. Essa cláusula foi cumprida em 31 de dezembro de 2015. Em 31 de dezembro de 2015 o saldo é de R$ 1.732 (R$3.750 em 2014) na controladora e no consolidado.

Com o objetivo de construir o SCIBRA, a Companhia celebrou um financiamento com o Banco Santander em 30 de dezembro de 2008, aditado em 25 de junho de 2009, no valor total de R$97.519 com taxa de TR + 10% a.a. Como garantia, a companhia apresentou o imóvel denominado MPT-I, contemplando os conjuntos 41, 51, 61, 71, 81, 91, 101, 111, 121, 131, 141 e 151, e 45% das matrículas individualizadas dos imóveis que constituem o empreendimento denominado MPSC. Em 31 de dezembro de 2015 o saldo é de R$ 42.908 (R$ 52.719 em 2014) na controladora e no consolidado.

Em 31 de janeiro de 2013, a CSC 41 Participações Ltda, celebrou um financiamento com o Banco Santander, no valor de R$ 115.000, para construção do Shopping Iguatemi Esplanda, em Votorantim/SP. Como garantia, a companhia apresentou Futuras edificações com fração ideal de 65,716% das futuras unidades autônomas designadas como Shopping e Estacionamento. O financiamento tem taxa juros CDI+1% a.a. Até 30 de setembro de 2014 tinha sido liberado R$ 109.250 e não haverá mais liberações referente a este contrato. A amortização ocorrerá no prazo de 114 meses, através do Sistema de Amortização - Tabela Price a partir de 26 de julho de 2015. Em 31 de dezembro de 2015 o saldo é de R$ 112.747 (R$ 109.406 em 2014) no consolidado.

Notas Explicativas

(d) Em 11 de abril de 2013, o Condomínio Civil do Shopping Center Iguatemi Campinas, contratou financiamento com o Banco Alfa, o repasse de Finame, no valor de R$ 496, para aquisição de equipamentos (09 Estações automática de entrada, 09 Cancelas automática, 09 Estações automática de saída, 19 Cancelas automática, ao SCIC. O financiamento tem taxa de 3% a.a. A carência é de 12 meses após a assinatura com amortização de 48 meses. Em 31 de dezembro de 2015 o saldo é de R$ 203 (R$ 290 em 2014) na controladora e no consolidado.

Com o objetivo de construir o Iguatemi Brasília, a Companhia celebrou um financiamento com o Banco Alfa em 22 de janeiro de 2010, no valor total de R$41.838, com taxa de juros incidente de 3,2% a.a, acima da TJLP +1% a.a, e "B e D", com taxa de juros incidente de 4,5% a.a. Como garantia, a Companhia apresentou a fração ideal correspondente a 50% de cada um dos imóveis onde estão localizadas as lojas que compõem o Market Place Shopping Center, registrados nas matrículas 154.271 a 154.419 do 15º Serviço de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Em 31 de dezembro de 2015 o saldo é de R$ 9.838 (R$ 18.200 em 2014) na controladora e no consolidado.

(e) Em 15 de novembro de 2010, o Condomínio Shopping Center Iguatemi, contratou um financiamento com o Banco Votorantim, repasse de Finame, no valor de R$ 351, para aquisição de equipamentos. O financiamento tem taxa de 5,5% a.a. A carência é de 12 meses após a assinatura com amortização de 48 meses Em 31 de dezembro de 2015, o saldo é de R$ 0 (R$ 37 em 2014) na controladora e R$0 (R$ 47 em 2014) no consolidado.

Em 15 de janeiro de 2011, o Condomínio Civil do Shopping Center Praia de Belas, contratou um financiamento com o Banco Votorantim o repasse de Finame, no valor de R$ 73. O financiamento tem taxa de 5,5% a.a. A carência é de 12 meses após a assinatura com amortização de 48 meses. Em 31 dezembro de 2015, o saldo é de R$1 (R$7 em 2014) na controladora e no consolidado.

(f) O saldo em 30 de setembro de 2015, refere-se substancialmente a uma operação de Securitização junto ao mercado através da Securitizadora RB Capital no valor de R$ 210.000 em nome da controlada Galleria Empreendimentos Imobiliarios Ltda., para capitalizar a Companhia. Esta operação foi realizada em 24 de setembro de 2015. O Certificado de Recebíveis Imobiliários teve o fechamentode bookbuilding a taxa de CDI + 0,15% a.a. com carência de 48 meses e amortização em 72 meses a partir de outubro de 2019. Em 31 de dezembro de 2015 o saldo é de R$ 204.050 no consolidado.

Em 28 de dezembro de 2015, foi realizada uma operação de Securitização junto ao mercado através da Securitizadora RB Capital no valor de R$ 105.000 e liberado até 31 de dezembro de 2015 o valor de R$ 35.000 em nome da controlada CSC 142 Participações Ltda., para capitalizar a Companhia. O Certificado de Recebíveis Imobiliários foi distribuído a taxa de CDI + 1,30% a.a. e amortização em 228 meses. Em 31 de dezembro de 2015 o saldo é de R$ 34.765 no consolidado.

13 Debêntures

	Controladora e Consolidado	
	31.12.2015	31.12.2014
Debêntures 2º emissão	172.881	342.463
Debêntures 3º emissão	317.406	313.878
Debêntures 4º emissão	482.704	472.208
	972.991	1.128.549
Circulante	213.830	211.489
Não circulante	759.161	917.060

Os recursos obtidos pela Companhia com as ofertas são utilizados para financiar: (a) a expansão das operações dos shopping centers nos quais a Companhia é titular de participação; (b) a aquisição de maior participação; (c) a aquisição de participação em shopping centers de terceiros já existentes e em redes de menor porte; (d) a concepção, a incorporação e a administração de novos shopping centers; e (e) o refinanciamento de obrigações financeiras vincendas.

Notas Explicativas

As debêntures foram objeto de distribuição pública, sob o regime de garantia firme, nos termos do Contrato de Distribuição, com intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não existindo reservas antecipadas nem lotes mínimos ou máximos, devendo a Oferta ser efetivada de acordo com o resultado do procedimento de "bookbuilding".

As debêntures foram registradas para negociação no mercado secundário por meio do Sistema Nacional de Debêntures e do BOVESPA FIX.

Segunda emissão

Em 1º de março de 2011, a Companhia realizou sua segunda emissão através de oferta pública, em série única, de 33.000 debêntures nominativas, escriturais, quirografárias e não conversíveis em ações, com vencimento final em 1º de março de 2016 e com valor nominal unitário de R$10, perfazendo o valor total de R$330.000.

A emissão das debêntures foi realizada com base nas deliberações das Reuniões do Conselho de Administração realizadas em 1º de fevereiro de 2011.

O prazo das debêntures é de cinco anos, contados da data de emissão, com carência de quatro anos para a amortização do principal, que ocorrerá em duas parcelas anuais, iguais e sucessivas sendo que a primeira foi em 1º de março de 2015 e a segunda será em 1º de março de 2016.

Sobre o saldo do valor nominal das debêntures, incidem apenas juros remuneratórios correspondentes a 100% do CDI, acrescidas exponencialmente de sobretaxa equivalente a 1,35% ao ano, pagos semestralmente a partir da data de emissão. O primeiro pagamento dos juros ocorreu em 1º de setembro de 2011 e o último ocorrerá na data do seu vencimento. O saldo dos juros provisionados no circulante, em 31 de dezembro de 2015 é de R$ 8.107 (R$ 13.594 em 31 de dezembro de 2014).

Os custos de emissão das debêntures são amortizados ao resultado pelo método do custo efetivo e apresentados na rubrica "Debêntures", como redução da dívida. Os custos a serem amortizados em 31 de dezembro de 2015 totalizam R$ 226.

Terceira emissão

Em fevereiro de 2012, a Companhia realizou sua terceira emissão através de oferta pública, em série única, de 30.000 debêntures nominativas, escriturais, quirografárias e não conversíveis em ações, com vencimento final em 1º de fevereiro de 2018 e com valor nominal unitário de R$10, perfazendo o valor total de R$300.000.

A emissão das debêntures foi realizada com base nas deliberações das Reuniões do Conselho de Administração realizadas em fevereiro de 2012.

O prazo das debêntures é de seis anos, contados da data de emissão, com carência de cinco anos para a amortização do principal, que ocorrerá em duas parcelas anuais, iguais e sucessivas em 1º de fevereiro de 2017 e 1º de fevereiro de 2018.

Sobre o saldo do valor nominal das debêntures, incidem apenas juros remuneratórios correspondentes a 100% do CDI, acrescidas exponencialmente de sobretaxa equivalente a 1,0% ao ano, pagos semestralmente a partir da data de emissão. O saldo dos juros provisionados no circulante, em 31 de dezembro de 2015 é de R$ 18.127 (R$ 14.931 em 31 de dezembro de 2014).

Notas Explicativas

Os custos de emissão das debêntures são amortizados ao resultado pelo método do custo efetivo e apresentados na rubrica "Debêntures", como redução da dívida. Os custos a serem amortizados em 31 de dezembro de 2015 totalizam R$721 (não circulante - R$388).

Quarta emissão

Em fevereiro de 2013, a Companhia realizou sua quarta emissão através de oferta pública via Instrução CVM 400. Foram alocadas 40.000 (quarenta mil) Debêntures na primeira série e 5.000 (cinco mil) Debêntures na segunda série nominativas, escriturais, quirografárias e não conversíveis em ações e com valor nominal unitário de R$ 10, com vencimento final em 15 de fevereiro de 2020 para a primeira série e com vencimento final em 15 de fevereiro de 2021 para a segunda série, perfazendo o valor total de R$ 450.000.

A emissão das debêntures foi realizada com base nas deliberações das Reuniões do Conselho de Administração realizadas em dezembro de 2012.

O prazo de vencimento das Debêntures da Primeira Série será de 7 (sete) anos, contados da data de emissão, com carência de seis anos para a amortização do principal, que ocorrerá em duas parcelas anuais, iguais e sucessivas em 15 de fevereiro de 2019 e 15 de fevereiro de 2020. O prazo de vencimento das Debêntures da Segunda Série será de 8 (oito) anos, contados da data de emissão, para amortização integral na data de vencimento.

As Debêntures da 1ª série não serão objeto de atualização ou correção monetária por qualquer índice. Sobre o saldo do valor nominal, incidem apenas juros remuneratórios correspondentes a 100% do CDI acrescidas exponencialmente de sobretaxa equivalente a 0,82% ao ano, pagos semestralmente a partir da data de emissão.

As Debêntures da Segunda Série terão seu valor nominal unitário ou o saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, atualizado a partir da data de emissão, pela variação do índice nacional de Preços a Consumidos Amplo (IPCA) apurado pelo IBGE. Sobre o saldo do valor nominal das Debêntures da Segunda Série farão jus a uma remuneração correspondente ao percentual de 4,31% a.a. ("Juros Remuneratórios das Debêntures da Segunda Série") incidente sobre o valor Nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário, conforme caso a partir da data de emissão ou da data de pagamento da remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, conforme aplicável, calculado em regime de capitalização composta de forma pro rata temporis por dias úteis e pagos anualmente, conforme definido na Escritura de Emissão ("Remuneração das Debêntures da Segunda Série" e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures da Primeira Série, "Remuneração"), de acordo com fórmula descrita na Escritura de Emissão. O saldo dos juros provisionados em 31 de dezembro de 2015 é de R$ 35.362 (não circulante - R$ 11.569) e R$ 25.504 em 31 de dezembro de 2014.

Os custos de emissão das debêntures são amortizados ao resultado pelo método do custo efetivo e apresentados na rubrica "Debêntures", como redução da dívida. Os custos a serem amortizados em 31 de dezembro de 2015 totalizam R$2.658 (não circulante - R$2.020).

Notas Explicativas

Cláusulas contratuais - "Covenants"

Todas as debêntures possuem cláusulas que determinam os seguintes níveis de endividamento e alavancagem, conforme abaixo:

Debêntures	Nível de alavancagem e endividamento
2º Emissão	Dívida Líquida / EBITDA < 3,50 e EBITDA/Despesa Financeira Líquida > 2,00
3º Emissão	Dívida Líquida / EBITDA < 3,50 e EBITDA/Despesa Financeira Líquida > 2,00
4º Emissão	Dívida Líquida / EBITDA < 3,50 e EBITDA/Despesa Financeira Líquida > 2,00

Essas cláusulas foram cumpridas em 31 de dezembro de 2015 e não existem cláusulas de opção de repactuação.

A movimentação das debêntures, registradas no passivo circulante e não circulante, é como segue:

	31.12.2015	31.12.2014
Saldo inicial	1.128.549	1.183.043
Pagamentos	(289.162)	(182.304)
Custos de emissão	1.875	1.525
Juros provisionados	131.729	126.285
Saldo final	972.991	1.128.549

O cronograma de amortização do valor principal, classificados no passivo não circulante é como segue:

	Controladora e Consolidado	
	31.12.2015	31.12.2014
2016 2° emissão	-	165.000
2017 3° emissão	150.000	150.000
2018 3° emissão	150.000	150.000
2019 4° emissão	200.000	200.000
2020 4° emissão	200.000	200.000
2021 4° emissão	50.000	50.000
2021 4° emissão Juros	11.569	5.665
	761.569	920.665
Custos de emissão a apropriar	(2.408)	(3.605)
	759.161	917.060

Notas Explicativas

Cálculo da taxa interna de retorno (TIR)

Emissão	Data	Valor nominal	Despesas com emissão	Valor líquido	Taxa de juros projetada	TIR
2º emissão	15/03/2011	331.285	(3.338)	327.947	Utilizado a métrica da BM&FBOVESPA, sendo a curva á partir de 31/12/2015	12,03%
3º emissão	14/02/2012	301.159	(1.997)	299.162	Utilizado a métrica da BM&FBOVESPA, sendo a curva á partir de 31/12/2015	12,67%
4º emissão	15/02/2013	403.497	(3.471)	400.026	Utilizado a métrica da BM&FBOVESPA, sendo a curva á partir de 31/12/2015	14,26%
4º emissão	15/02/2013	50.663	(434)	50.229	Utilizado a métrica da BM&FBOVESPA, sendo a curva á partir de 31/12/2015	13,32%

14 Obrigações fiscais

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Imposto de renda a pagar	-	-	10.089	12.014
Contribuição social a pagar	-	-	3.700	4.857
Tributos Diferidos (*)	48.399	37.159	88.696	70.845
PIS, Cofins e Fundo de Investimento Social - Finsocial	2.256	2.099	4.057	4.632
Outros impostos e contribuições	64	106	2.195	1.690
	50.719	39.364	108.737	94.038
Circulante	2.320	2.205	20.041	23.163
Não circulante	48.399	37.159	88.696	70.875

(*) Os saldos abaixo são apurados substancialmente pela receita diferida, bem como, diferença entre a taxa de depreciação contábil e fiscal.

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Imposto de renda e contribuição social diferidos	47.389	36.004	84.613	64.919
PIS, Cofins sobre receitas diferidas	1.010	1.155	4.083	5.926
	48.399	37.159	88.696	70.845

15 Provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

A Companhia e suas investidas vêm se defendendo, nas esferas judicial e administrativa, de processos de natureza fiscal, trabalhista e cível. Dessa forma, foi constituída provisão para perdas em valores considerados suficientes para cobrir prováveis desembolsos futuros.

Notas Explicativas

a. Composição do saldo contábil

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Não circulante:				
Corella (i)	23.981	24.143	23.981	24.143
Trabalhistas	37	49	462	477
Outros (ii)	-	115	1.022	1.626
	24.018	24.307	25.465	26.246
Ativo registrado decorrente da possibilidade de recompra da participação da Corella (i)	(11.665)	(11.827)	(11.665)	(11.827)
	12.353	12.480	13.800	14.419

b. Resumo dos principais processos

Cíveis e fiscais

(i) A Companhia é ré em ação ordinária que objetiva a aplicação de cláusula de recompra da participação do autor no Shopping Center Boulevard Iguatemi, equivalente a 3,58% desse empreendimento. A Companhia classifica a probabilidade de perda como provável. Em 31 de dezembro de 2015 a Companhia, totaliza uma provisão de R$ 23.981 (R$ 24.143 em 2014). O processo aguarda julgamento na 2ª Instância da esfera judicial.

(ii) Referem-se a substancialmente a provisão dos processos administrativos de cobrança de ISS pela prefeitura de Campinas (controladora) e IPTU pela Prefeitura de Votorantim e Sorocaba (consolidado), que perfazem em 31 de dezembro de 2015, na controladora, não temos saldo a provisionar (R$ 115 em 2014) e, no consolidado, de R$ 1.022 (R$ 1.626 em 2014).

Trabalhistas

A Companhia e suas investidas são rés em diversos processos trabalhistas, movidos por ex-empregados. Com base na estimativa de perda avaliada pela Administração, a companhia constituiu uma provisão, em 31 de dezembro de 2015 R$ 37 (R$ 49 em 2014) e R$ 462 no consolidado (R$ 477 em 2014).

Riscos tributários, cíveis e indenizatórios com perda possível

A Companhia e suas investidas estão envolvidas em outros processos tributários, cíveis e indenizatórias surgidos no curso normal dos seus negócios, envolvendo "possível" risco de perda. Em 31 de dezembro de 2015, os valores estimados de perda em processos tributários totalizam na controladora R$7.971 (R$27.137 em 2014), no consolidado R$19.947 (R$30.448 em 2014), em processos cíveis na controladora R$ 2.439 (R$12.549 em 2014), no consolidado R$47.906 (R$ 67.115 em 2014) e processos indenizatórios na controladora R$ 107 (R$ 110 em 2014) e no consolidado R$ 1.804 (R$ 996 em 2014). Para os processos cíveis, na sua grande maioria são cobertos por uma apólice de seguro, conforme demonstrado na nota explicativa nº 22 item (b).

Notas Explicativas

Movimentação da provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

A seguir apresentamos um demonstrativo da movimentação da provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Saldo inicial	12.480	12.635	14.419	13.459
Provisões líquidas de reversões	(127)	(155)	(619)	960
Saldo final	12.353	12.480	13.800	14.419

16 Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Retenções contratuais (a)	-	-	-	1.548
Aquisição do terreno Nova Lima BH (b)	-	718	718	718
Aquisição participação Outlet (c)	-	-	-	14.149
Aquisição do terreno Tijucas SC (d)	-	2.700	2.700	2.700
Aquisição fração shopping SPHI (f)	-	-	51.655	-
Recompra de pontos	-	30	-	30
Repasse contratual Co-part Previ (e)	-	-	671	7.894
Outras contas a pagar	3.301	4.115	9.478	12.244
	3.301	7.563	65.222	39.283
Circulante	3.283	4.825	63.921	34.987
Não circulante	18	2.738	1.301	4.296

(a) Retenção para indenizações após a venda do Shopping Center Boulevard Iguatemi Rio.

(b) Refere-se ao contrato de permuta do terreno destinado para a construção do empreendimento em Minas Gerais.Em 31 de outubro de 2015, foi efetuado uma alteração no contrato, transferindo a dívida para a Iguatemi Outlets do Brasil Ltda.

(c) Saldo remanescente do contas a pagar, referente a aquisição da fração de 41,0% do Outlet Premium em Novo Hamburgo - RS. Este saldo é atualizado pelo IPCA (IBGE) e foi liquidado em 30 de junho de 2015.

(d) Refere-se ao contrato de permuta do terreno destinado para a construção do empreendimento no município de Tijucas em Santa Catarina. Em 31 de outubro de 2015, foi efetuado uma alteração no contrato, transferindo a dívida para a Iguatemi Outlets do Brasil Ltda.

(e) Refere-se ao repasse das luvas recebidas conforme contrato de venda de participação do Shopping Center Iguatemi Esplanada á PREVI.

(f) Refere-se ao contas a pagar referente a aquisição da fração ideal do shopping Pátio Higienópolis, conforme mencionado na nota explicativa nº 1 (k), com vencimento em 25 de fevereiro de 2016.

17 Receita diferida

Os recursos recebidos pela cessão de direitos (cessão de estrutura técnica dos shoppings) são contabilizados como receitas a apropriar, líquidas dos impostos e das contribuições incidentes considerando a forma de tributação a que a empresa detentora dos créditos está submetida, e serão reconhecidos linearmente ao resultado, com base no prazo de aluguel das respectivas lojas a que se referem, a partir da data da inauguração dos respectivos empreendimentos.

Notas Explicativas

18 Instrumentos financeiros

18.1 Considerações gerais e políticas

A Companhia e suas investidas contratam operações envolvendo instrumentos financeiros, quando aplicável, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades operacionais e financeiras. São contratados aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos e mútuos, debêntures, entre outros.

A gestão desses instrumentos financeiros é realizada por meio de políticas, definição de estratégias e estabelecimento de sistemas de controle, sendo monitorada pela Administração da Companhia.

Os procedimentos de tesouraria definidos pela política vigente incluem rotinas mensais de projeção e avaliação da exposição cambial consolidada da Companhia e de suas investidas, sobre as quais se baseiam as decisões tomadas pela Administração.

18.2 Instrumentos financeiros por categoria

Os instrumentos financeiros da Companhia foram classificados conforme as seguintes categorias:

	31.12.2015				31.12.2014			
	Valor justo através do resultado	Empréstimos e recebíveis	Passivos ao custo amortizável	Total	Valor justo através do resultado	Empréstimos e recebíveis	Passivos ao custo amortizável	Total
Ativo								
Caixa e equivalentes de caixa	130.069	-	-	130.069	238.905	-	-	238.905
Títulos disponíveis para negociação	228.377	-	-	228.377	400.173	-	-	400.173
Títulos mantidos até o vencimento	-	34.490	-	34.490	-	17.412	-	17.412
Contas a receber	-	129.986	-	129.986	-	128.511	-	128.511
Outras contas a receber	-	130.089	-	130.089	-	129.714	-	129.714
Empréstimos a receber	-	12.251	-	12.251	-	6.660	-	6.660
Créditos com outras partes relacionadas	-	130.084	-	130.084	-	104.626	-	104.626
Total	358.446	436.900	-	795.346	639.078	386.923	-	1.026.001
Passivos								
Obrigações trabalhistas	-	-	26.977	26.977	-	-	20.883	20.883
Fornecedores	-	-	29.212	29.212	-	-	40.654	40.654
Empréstimos e financiamentos	-	-	1.110.209	1.110.209	-	-	947.817	947.817
Debêntures e encargos	-	-	972.991	972.991	-	-	1.128.549	1.128.549
Dividendo mínimo obrigatório a distribuir	-	-	45.384	45.384	-	-	54.446	54.446
Outras contas a pagar	-	-	65.222	65.222	-	-	39.283	39.283
Total	-	-	2.249.995	2.249.995	-	-	2.231.632	2.231.632

Em 31 de dezembro de 2015 e 31 de dezembro 2014, os valores de mercado do caixa e equivalentes de caixa estão registrados nas demonstrações financeiras pelo fato de elas estarem atreladas à variação do CDI. Os empréstimos e financiamentos, assim como as debêntures, são mantidos atualizados monetariamente com base em taxas de juros contratadas de acordo com as condições usuais de mercado e, portanto, os saldos a pagar nas datas dos balanços aproximam-se substancialmente dos valores de mercado, mesmo aqueles classificados como "não circulantes".

Estima-se que os saldos de aluguéis e outras contas a receber e das contas a pagar aos fornecedores, registrados pelos valores contábeis, estejam próximos de seus valores justos de

Notas Explicativas

mercado, dado o curto prazo das operações realizadas.

A Companhia e suas investidas aplicam as regras de hierarquização para avaliação dos valores justos de seus instrumentos financeiros, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial, o que requer a divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia:

(i) Preços cotados (não ajustados) em mercados para ativos e passivos idênticos (Nível 1).

(ii) Informações, além dos preços cotados, incluídas no Nível 1 que são adotadas pelo mercado para o ativo ou passivo, seja direta (ou seja, como preços) ou indiretamente (ou seja, derivados dos preços) (Nível 2).

(iii) Premissas, para o ativo ou passivo, que não são baseadas em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis) (Nível 3).

Em 31 de dezembro de 2015 e 31 de dezembro 2014, os únicos instrumentos contabilizados a valor justo, referem-se substancialmente ao fundo de investimento cujo os ativos foram mensurados utilizando valores disponíveis de negociação em mercados ativos e, consequentemente, foi classificado conforme abaixo:

Ativos	Hierarquia do Valor Justo	31.12.2015	31.12.2014
Caixa e bancos	1º Nível	30.419	33.954
Certificados de Depósitos Bancários - CDB	2º Nível	8.197	22.368
Letras financeiras do Tesouro - LFT	1º Nível	99.650	204.951
Letras do Tesoura Nacional -LTN	1º Nível	53.357	43.455
Notas do Tesouro Nacional - NTN	1º Nível	219	20.845
Letras financeiras	2º Nível	120.627	209.552
Debêntures	2º Nível	42.268	103.953
Depósito a prazo	2º Nível	3.709	-
		358.446	639.078

18.3 Fatores de riscos

A principal fonte de receitas da Companhia e de suas investidas são os aluguéis dos lojistas dos shopping centers.

De acordo com a sua natureza, os instrumentos financeiros podem envolver riscos conhecidos ou não, sendo importante, no melhor julgamento da Companhia e de suas investidas, a avaliação potencial dos riscos. Assim, podem existir riscos com garantias ou sem garantias dependendo de aspectos circunstanciais ou legais. Os principais fatores de risco de mercado que podem afetar os negócios da Companhia e de suas investidas estão apresentados a seguir:

a. Risco de crédito

A base de clientes é bastante pulverizada. Por meio de controles internos, a Companhia e suas investidas monitoram permanentemente o nível de suas contas a receber, o que limita o risco de contas inadimplentes. A Companhia considera para avaliar a qualidade de créditos de potenciais clientes as seguintes premissas: o valor da garantia oferecida deve cobrir no mínimo 12 meses de custo de ocupação (aluguel, somando encargos comuns e fundos de promoção multiplicado

Notas Explicativas

por 12), as garantias aceitas (imóvel, carta-fiança, seguro, etc.), a idoneidade de pessoas físicas e jurídicas envolvidas na locação (sócios, fiadores e caucionantes) e a utilização da empresa SERASA como referência para consultas.

b. Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais da Companhia pelos profissionais de finanças que monitoram continuamente a liquidez para assegurar que a Companhia tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida, o cumprimento das metas internas do quociente do balanço patrimonial e, se aplicável, as exigências regulatórias externas ou legais.

c. Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade da Companhia para oferecer retorno aos acionistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo. A posição financeira líquida corresponde ao total do caixa e equivalentes de caixa subtraído do montante de empréstimos, financiamentos e debêntures de curto e longo prazos.

	Consolidado	
	31.12.2015	31.12.2014
Caixa, equivalentes de caixa e aplicação financeira	392.936	656.490
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(2.083.200)	(2.076.366)
Posição Financeira Líquida	(1.690.264)	(1.419.876)
Patrimônio líquido	2.633.980	2.493.805

d. Risco de variação de preço

Os contratos de aluguel, em geral, são atualizados pela variação anual do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M e ao Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, conforme estabelecido nos contratos de aluguel. Os níveis de locação podem variar em virtude de condições econômicas adversas e, com isso, o nível das receitas poderá vir a ser afetado. A Administração monitora esses riscos como forma de minimizar os impactos em seus negócios.

e. Risco de taxas de juros

O risco de taxa de juros da Companhia decorre substancialmente de debêntures e empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, descritos nas notas explicativas anteriores. Esses instrumentos financeiros são subordinados a taxas de juros vinculadas a indexadores, como TJLP e CDI, bem como saldo impostos e tributos a pagar, com juros à taxa Selic e TJLP. O risco inerente a esses passivos surge em razão da possibilidade de existirem flutuações nessas taxas. A Companhia e suas investidas não têm pactuado contratos de derivativos, com exceção do “swap” divulgado abaixo para fazer cobertura para esse risco por entender que o risco é mitigado pela existência de ativos indexados em CDI.

Notas Explicativas

f. Análise de sensibilidade - Empréstimos, financiamentos e caixa e equivalentes de caixa

Considerando os instrumentos financeiros mencionados anteriormente, a Companhia desenvolveu uma análise de sensibilidade, conforme determinado pela Instrução CVM nº 475/08, que requer que sejam apresentados mais dois cenários com deterioração de 25% e 50% da variável de risco considerado. Esses cenários poderão gerar impactos nos resultados e nos fluxos de caixa nos próximos 12 meses da Companhia, conforme descrito a seguir:

Crédito imobiliário

			Cenário		
Fator de risco	**Instrumento financeiro**	**Risco**	**Provável**	**Possível**	**Remoto**
Premissas			14,25%	17,81%	21,38%
Santander	"Swap" de taxa de juros	Aumento da taxa do CDI	38	33	29

CRI

Fator de risco	**Instrumento financeiro**	**Risco**	**Provável**	**Possível**	**Remoto**
Premissas			14,25%	17,81%	21,38%
Itaú BBA	"Swap" de taxa de juros	Aumento da taxa do CDI	12.896	(12.340)	(37.178)

Os swaps estão sendo tratados em conjunto com as operações de empréstimo ao qual estão vinculadas, como uma única operação, visto que possuem os mesmos prazos, liquidações simultâneas, bem como o mesmo instrumento legal, conforme nota explicativa nº 12.

Análise de sensibilidade de variações nos índices de correção monetária

A administração considera que o risco mais relevante de variações nas taxas de juros advém do passivo vinculado à IPCA, TR, TJLP e principalmente ao CDI. O risco está associado à elevação dessas taxas.

Na data de encerramento do exercício findo de 31 de dezembro de 2015, a Administração estimou cenários de variação nas taxas DI, TJLP, TR e IPCA. Para o cenário provável, foram utilizadas as taxas vigentes na data de encerramento do exercício. Tais taxas foram estressadas em 25% e 50%, servindo de parâmetro para os cenários possível e remoto, respectivamente. Cabe ressaltar que a taxa TJLP se mantém estável sofrendo pequenas reduções ao longo dos últimos 4 anos. Entre julho de 2009 e junho de 2012 a taxa era de 6% a.a, sendo reduzida para 5,5% a.a. em julho de 2012 e posteriormente, em janeiro de 2013, para 5,0% a.a. No caso da TR tendo em vista que a taxa vigente em 30 de setembro é 0%, esta mesma taxa foi mantida nos demais cenários.

Notas Explicativas

Em 31 de dezembro de 2015, a Administração estimou o fluxo futuro de pagamentos de juros de suas dívidas vinculadas ao CDI, à TJLP, ao IPCA e TR com base nas taxas de juros apresentadas acima, assumindo ainda, que todos os pagamentos de juros seriam realizados nas datas de liquidação previstas contratualmente. O impacto das elevações hipotéticas nas taxas de juros pode ser mensurado pela diferença dos fluxos futuros dos cenários possível e remoto em relação ao cenário provável, onde não há estimativa de elevação. Cabe ressaltar que tal análise de sensibilidade considera fluxos de pagamentos em datas futuras. Assim, o somatório global dos valores em cada cenário não equivale ao valor justo, ou ainda, ao valor presente desses passivos. O valor justo desses passivos, mantendo-se o risco de crédito da Companhia inalterado, não seria impactado em caso de variações nas taxas de juros, tendo em vista que as taxas utilizadas para levar os fluxos a valor futuro seriam as mesmas que trariam os fluxos a valor presente.

Adicionalmente, são mantidos equivalentes de caixa e aplicações financeiras em títulos pós-fixados que teriam um aumento de remuneração nos cenários possível e remoto, neutralizando parte do impacto das elevações das taxas de juros no fluxo de pagamentos das dívidas.

Entretanto, por não ter uma previsibilidade de vencimentos equivalente a dos passivos financeiros, o impacto dos cenários sobre tais ativos não foi considerado. Os saldos de equivalentes de caixa e de aplicações financeiros estão apresentados na nota explicativa nº 3.

Os efeitos de exposição a taxa de juros, nos cenários de sensibilidade estimados pela Companhia, estão demonstrados nas tabelas a seguir:

Valores totais de juros a serem pagos nos cenários de sensibilidade estimados:

		Controladora					Consolidado				
		2015					2015				
Operação	Risco individual	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total
Cenário Provável											
Dívidas em CDI	Manutenção CDI	140.802	187.649	78.070	10.781	417.303	201.660	303.821	171.297	174.701	851.478
Dívidas em TR	Manutenção TR	26.306	48.485	42.150	99.118	216.059	27.976	51.836	43.826	99.118	222.756
Dívidas em TJLP	Manutenção TJLP	4.026	774	-	-	4.800	23.571	18.545	3.255	-	45.371
Dívidas em IPCA	Manutenção IPCA	6.897	15.298	18.799	2.161	43.155	13.698	17.858	20.147	2.161	53.864
Total vinculado a taxas de juros		178.031	252.207	139.019	112.060	681.317	266.904	392.060	238.525	275.980	1.173.469
Cenário Possível											
Dívidas em CDI	Elevação em CDI	165.663	230.790	96.369	13.372	506.194	229.557	353.943	195.932	184.412	963.844
Dívidas em TR	Elevação em TR	26.307	48.491	42.165	99.242	216.204	27.976	51.842	43.841	99.242	222.901
Dívidas em TJLP	Elevação em TJLP	4.026	774	-	-	4.800	23.571	18.545	3.255	-	45.371
Dívidas em IPCA	Elevação em IPCA	8.563	20.088	25.962	3.066	57.680	15.480	22.789	27.455	3.066	68.791
Total vinculado a taxas de juros		204.559	300.143	164.497	115.680	784.878	296.584	447.119	270.484	286.720	1.300.907
Cenário Remoto											
Dívidas em CDI	Alta Elevação em CDI	190.109	273.309	114.415	15.925	593.758	256.969	403.390	220.443	194.567	1.075.368
Dívidas em TR	Alta Elevação em TR	26.307	48.496	42.180	99.366	216.349	27.977	51.848	43.856	99.366	223.047
Dívidas em TJLP	Alta Elevação em TJLP	4.026	774	-	-	4.800	23.571	18.545	3.255	-	45.371
Dívidas em IPCA	Alta Elevação em IPCA	10.267	25.325	34.421	4.175	74.189	17.302	28.176	36.074	4.175	85.727
Total vinculado a taxas de juros		230.709	347.905	191.016	119.466	889.096	325.818	501.959	303.629	298.108	1.429.514

Notas Explicativas

Impactos estimados nas dívidas da Companhia

	Controladora					Consolidado				
	2015					2015				
Operação	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total
Cenário Possível - Cenário Provável										
Dívidas em CDI	24.861	43.140	18.299	2.591	88.891	27.897	50.122	24.635	9.711	112.365
Dívidas em TR	1	6	15	124	145	1	6	15	124	146
Dívidas em IPCA	1.666	4.790	7.163	905	14.525	1.782	4.931	7.308	905	14.927
Total de impacto	26.528	47.936	25.477	3.620	103.561	29.680	55.059	31.958	10.740	127.438
Cenário Remoto - Cenário Provável										
Dívidas em CDI	49.307	85.660	36.345	5.144	176.455	55.309	99.569	49.146	19.866	223.890
Dívidas em TR	1	11	30	248	290	1	12	30	248	291
Dívidas em IPCA	3.370	10.027	15.622	2.014	31.033	3.604	10.318	15.927	2.014	31.863
Total de impacto	52.678	95.698	51.997	7.406	207.779	58.914	109.899	65.104	22.128	256.044

19 Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social são calculados com base nas alíquotas vigentes e estão demonstrados a seguir:

Composição da despesa com imposto de renda e contribuição social nos exercícios

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Imposto de renda e contribuição social - correntes	-	4.255	(49.946)	(43.007)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	10.320	30.306	2.601	21.217
	10.320	34.561	(47.345)	(21.790)

Reconciliação da despesa de imposto de renda e contribuição social nos exercícios

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	180.771	194.685	241.002	252.499
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%
Despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota nominal	(61.462)	(66.193)	(81.941)	(85.850)
Efeitos tributários sobre:				
Resultado da equivalência patrimonial	77.355	78.325	264	2.491
Diferença de base de cálculo para as empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	32.486	45.214
Imposto de renda e contribuição social de períodos anteriores	-	4.255	441	4.224
Exclusões (adições) permanentes e outros	(5.573)	18.174	1.405	12.131
Despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota efetiva	10.320	34.561	(47.345)	(21.790)
Alíquota efetiva - %	5,7%	17,8%	-19,6%	-8,6%

Notas Explicativas

20 Patrimônio líquido - Controladora

a. Capital social

Em 31 de dezembro de 2015, o capital social integralizado da Companhia é de R$1.261.728 (R$1.261.728 em 31 de dezembro de 2014) e está representado por 176.611.578 ações ordinárias sem valor nominal (176.611.578 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2014). O capital social realizado da Companhia é de R$1.231.313 (R$1.231.313 em 31 de dezembro de 2014), devido ao registro de gastos com emissões de ações no valor de R$30.415 (R$30.415 em 31 de dezembro de 2014) em conta redutora de patrimônio líquido.

Capital autorizado

A Companhia está autorizada a aumentar seu capital social até o limite de 200.000.000 de ações ordinárias, independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do Conselho de Administração, que fixará as condições de emissão, o preço e as condições de integralização.

O Conselho de Administração poderá:

(i) Reduzir ou excluir o prazo para exercício do direito de preferência dos acionistas para a emissão de ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita: (1) mediante venda em bolsa de valores ou subscrição pública; e (2) permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos da lei.

(ii) Outorgar, de acordo com plano de opção aprovado pela Assembleia Geral, opção de compra ou subscrição de ações a seus administradores, empregados e prestadores de serviço, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades que sejam investidas direta ou indiretamente pela Companhia, sem direito de preferência para os acionistas.

b. Reservas de capital

Ágio na emissão de ações

A Companhia destinou os valores de R$393.111 e R$58.971, decorrentes dos recursos obtidos com a abertura do capital, para a reserva de capital, conforme atas de reuniões do Conselho de Administração, realizadas em 9 de fevereiro e 1º de março de 2007, respectivamente, perfazendo um total de R$452.082.

Outras reservas de capital

A Companhia constituiu reserva para fazer frente ao plano de remuneração baseado em ações no montante de R$27.845 (R$26.648 em 31 de dezembro de 2014).

Ações em tesouraria

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 10 de setembro de 2014, foi aprovado a aquisição até o limite de 1.766.115 ações de sua própria emissão, por meio da controladora para subsidiar o plano de remuneração de ações. O prazo máximo para aquisição das referidas ações é de 365 dias contados desta data. Para fins de consolidação das demonstrações financeiras, estão apresentadas na rubrica “Ações em tesouraria” no patrimônio líquido.

Em 31 de dezembro de 2015, o valor das ações em tesouraria da Companhia é de R$6.694 (R$5.357 em 2014) dividido em 172.700 ações ordinárias (236.500 ações ordinárias em 2014).

Notas Explicativas

O preço de mercado dessas ações em tesouraria em 31 de dezembro de 2015 é de R$3.266 (R$5.818 em 31 de dezembro de 2014), sendo R$18,91 por ação (R$24,60 em 31 de dezembro de 2014).

c. Reservas de lucros

Reserva legal
A reserva legal é constituída mediante apropriação de 5% do lucro líquido do exercício, até o limite de 20% do capital social, conforme estatuto social.

Reserva de retenção de lucros
A reserva de retenção de lucros, que corresponde ao lucro remanescente, após a destinação para a reserva legal e a proposta para a distribuição dos dividendos, visa, principalmente, atender aos planos de investimentos previstos em orçamento de capital para expansão, modernização e manutenção dos shopping centers.

d. Dividendos e juros sobre o capital próprio

Política de dividendos
O dividendo obrigatório é equivalente a um percentual determinado do lucro líquido da Companhia, ajustado conforme a Lei das Sociedades por Ações. Nos termos do Estatuto Social atualmente em vigor, pelo menos 25% do lucro líquido apurado no exercício social anterior deverá ser distribuído como dividendo obrigatório. Para fins da Lei das Sociedades por Ações, lucro líquido é definido como o resultado do exercício que remanescer depois de deduzidos os montantes relativos ao imposto de renda e à contribuição social, líquido de quaisquer prejuízos acumulados de exercícios sociais anteriores e de quaisquer valores destinados ao pagamento de participações estatutárias de empregados e administradores no lucro da Companhia.

	31.12.2015
Lucro líquido do exercício	191.091
Constituição da reserva legal	9.555
Base para constituição dos dividendos	181.536
Dividendos mínimos obrigatórios	45.384

21 Lucro por ação

	Controladora e Consolidado	
	31.12.2015	31.12.2014
Lucro básico por ação das operações (em R$)	1,08	1,30
Lucro diluído por ação das operações (em R$)	1,08	1,30

Notas Explicativas

a. Lucro básico por ação

O lucro e a quantidade média ponderada de ações ordinárias usadas no cálculo do lucro básico por ação são os seguintes:

	Controladora e Consolidado	
	31.12.2015	31.12.2014
Lucro do exercício atribuível aos proprietários da Companhia e utilizado na apuração do lucro básico por ação	191.091	229.246
Quantidade média ponderada de ações ordinárias para fins de cálculo do lucro básico por ação	176.424.945	175.970.753

b. Lucro diluído por ação

O lucro utilizado na apuração do lucro por ação diluído é o seguinte:

	Controladora e Consolidado	
	31.12.2015	31.12.2014
Lucro utilizado na apuração do lucro básico e diluído por ação	191.091	229.246

A quantidade média ponderada de ações ordinárias usadas no cálculo do lucro por ação diluído é conciliada com a quantidade média ponderada de ações ordinárias usadas na apuração do lucro básico por ação, como segue:

	Controladora e Consolidado	
	31.12.2015	31.12.2014
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação	176.424.945	175.970.753
Quantidade média ponderada das opções de empregados	462.199	729.187
Quantidade média ponderada de ações ordinárias para fins de cálculo do lucro diluído por ação	176.887.144	176.699.940

22 Seguros

Em 31 de dezembro de 2015, a Companhia e seus empreendimentos apresentavam as seguintes principais apólices de seguro contratadas com terceiros:

a. Seguro de riscos nomeados

A Companhia contratou seguro de riscos nomeados, que abrange os usuais riscos que podem impactar suas atividades, com a Allianz Seguros S.A. (51%) e com a Itaú Seguros S.A. (49%), cuja apólice prevê o limite máximo de indenização de R$661.855 relativos aos danos materiais e lucros cessantes.

Notas Explicativas

O período de cobertura estende-se até 28 de setembro de 2016.

Locais segurados	Danos Materiais	Lucros Cessantes	Total
Shopping Center Praia de Belas	287.646	77.076	364.722
Shopping Center Iguatemi São Paulo e Torres	413.494	243.362	656.856
Shopping Center Iguatemi São Carlos	105.603	18.561	124.164
Shopping Center Iguatemi Porto Alegre	210.929	121.376	332.305
Shopping Center Iguatemi Campinas	400.869	145.640	546.509
Power Center	20.468	4.536	25.004
Iguatemi Empresa de Shopping Centers Ltda	8.242	-	8.242
Shopping Center Iguatemi Florianópolis	196.297	43.370	239.667
Market Place Shopping Center	189.946	64.571	254.517
Market Place - Tower I	75.461	15.556	91.017
Market Place - Tower II	68.743	15.556	84.299
Shopping Center Galleria	128.907	38.190	167.097
Shopping Center Iguatemi Brasília	207.598	67.443	275.041
Shopping Center Iguatemi Alphaville	233.885	53.245	287.130
Shopping Center Esplanada	86.946	51.104	138.050
Shopping Center Iguatemi JK	355.926	122.235	478.161
Outlet Novo Hamburgo	92.642	14.763	107.405
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto	200.435	35.296	235.731
Shopping Center Iguatemi Esplanada	318.426	45.362	363.788
Shopping Center Iguatemi São José do Rio Preto	247.071	30.730	277.801

b. Seguro de Responsabilidade Civil Geral

A Companhia tem um seguro de responsabilidade civil geral que abrange os riscos usuais aplicáveis às suas atividades.

Em seguro contratado com a Allianz Seguros S.A., tal apólice refere-se às quantias pelas quais a Companhia possa 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 involuntários, corporais e/ou materiais, causados a terceiros. O período de cobertura do seguro de responsabilidade civil geral estende-se até 28 de setembro de 2016. A importância segurada terá o valor máximo de indenização de R$10.000 e pode ser dividida em: (a) shopping centers e condomínio; (b) estabelecimentos comerciais e/ou industriais: para os locais das holdings; (c) objetos pessoais de empregados com sublimite de R$ 40.000; (d) estabelecimentos de hospedagem, restaurante, bares, boates e similiares; (e) responsabilidade civil do empregador; (f) riscos contingentes de veículos; (g) danos ao conteúdo das lojas; (h) falha profissional da área médica (sublimite de R$1.000); (i) obras civis e/ou serviços de montagem e instalação condicional de: erro de projeto, cruzada, danos materiais ao proprietário da obra; (j) responsabilidade civil de garagista: incêndio/roubo de veículo para locais que não possuem sistema de Valet e incêndio/roubo/colisão para os locais que possuem sistema de Valet (sublimite de R$500); (k) alagamento/ inundação para responsabilidade civil garagista e (l) danos morais para todas as coberturas.

Notas Explicativas

23 Receita líquida de aluguéis e serviços

A receita líquida de aluguéis e serviços está representado como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Aluguéis	195.268	177.689	473.908	427.159
Estacionamento	39.642	34.841	128.036	108.811
Prestação de serviços	10.143	12.468	49.532	45.652
Outros (*)	6.553	5.963	63.188	62.205
Receita bruta de aluguéis e serviços	251.606	230.961	714.664	643.827
Impostos e deduções	(23.860)	(23.160)	(78.410)	(66.661)
Receita líquida de aluguéis e serviços	227.746	207.801	636.254	577.166

(*) O valor da linha de outros, refere-se substancialmente a receita oriunda da amortização dos recursos recebidos pela cessão de diretos, conforme nota explicativa nº 17.

24 Custo dos serviços e despesas por natureza

A Companhia optou por apresentar a demonstração do resultado consolidada por função. Conforme requerido pelas IFRSs, apresentamos, a seguir, o detalhamento dos custos dos serviços prestados e das despesas administrativas por natureza:

a. Controladora

	31.12.2015			31.12.2014		
	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total
Depreciações e amortizações	27.250	10.368	37.618	22.468	10.603	33.071
Pessoal	14.912	35.084	49.996	17.103	27.064	44.167
Remuneração baseado em ações	-	2.876	2.876	-	5.003	5.003
Serviços de terceiros	8.896	9.159	18.055	7.985	11.348	19.333
Fundo de promoção	4.875	-	4.875	4.144	-	4.144
Estacionamento	14.308	-	14.308	13.661	-	13.661
Outros	15.320	14.221	29.541	13.963	15.338	29.301
	85.561	71.708	157.269	79.324	69.356	148.680

b. Consolidado

	31.12.2015			31.12.2014		
	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total
Depreciações e amortizações	85.119	17.626	102.745	67.838	17.742	85.580
Pessoal	32.068	39.035	71.103	29.345	31.036	60.381
Remuneração baseado em ações	-	2.876	2.876	-	5.003	5.003
Serviços de terceiros	8.575	9.943	18.518	12.964	13.985	26.949
Fundo de promoção	9.877	-	9.877	8.432	-	8.432
Estacionamento	36.996	-	36.996	34.504	-	34.504
Outros	38.114	12.301	50.415	26.868	16.999	43.867
	210.749	81.781	292.530	179.951	84.765	264.716

Notas Explicativas

25 Resultado financeiro

O resultado financeiro está representado como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Receitas financeiras:				
Juros ativos	19.795	13.308	25.824	17.111
Variações monetárias e cambiais ativas	1.700	6.001	24.942	13.190
Rendimentos de aplicações financeiras	27.104	58.849	44.373	77.116
Outras receitas financeiras	708	1.177	749	1.226
	49.307	79.335	95.888	108.643

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Despesas financeiras:				
Juros passivos	(49.037)	(36.706)	(105.441)	(79.777)
Variações monetárias e cambiais passivas	(360)	(76)	(6.695)	(2.757)
Encargos de debêntures	(131.728)	(128.588)	(132.347)	(129.670)
Impostos e taxas	(855)	(53)	(1.784)	(196)
Outras despesas financeiras	(6.429)	(7.154)	(9.577)	(9.315)
	(188.409)	(172.577)	(255.844)	(221.715)

26 Outras receitas e despesas operacionais

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Outras receitas operacionais:				
Receita na revenda de ponto	11.926	10.475	20.218	17.290
Ganho na alienação de imóveis	3.258	40	29.442	31.882
Taxas e multas contratuais	1.757	2.378	5.445	5.738
Outras (*)	6.729	1.391	10.983	2.551
	23.670	14.284	66.088	57.461

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Outras despesas operacionais:				
Outras (*)	(1.789)	(15.847)	(9.631)	(11.666)
	(1.789)	(15.847)	(9.631)	(11.666)

(*) Em 31 de dezembro de 2015 o saldo refere-se substancialmente a atualização do certificado de potencial adicional de construção. Em relação as outras despesas operacionais, refere-se basicamente a provisão para créditos de liquidação duvidosa.

27 Relatório por segmento

As informações apresentadas ao principal tomador de decisões para alocar recursos e avaliar o desempenho da Companhia, não apresenta nenhum segmento reportável do Grupo de acordo com a CPC 22/IFRS 8. A demonstração do resultado é o menor nível para fins de análise de desempenho da Companhia.

Notas Explicativas

28 Benefícios a empregados

a. Plano de previdência complementar privada

A Companhia mantém plano de previdência complementar (contribuição definida) na Itaú Vida e Previdência S.A. Esse plano é opcional aos funcionários, e a Companhia contribui com 100% do valor mensal contribuído pelos funcionários.

A Companhia não possui nenhuma obrigação nem direito com relação a qualquer superávit ou déficit que venha a ocorrer no plano.

Em 31 de dezembro de 2015, a contribuição da Companhia atingiu o montante de R$ 1.983 (R$ 413 em 31 de dezembro de 2014).

b. Plano Iguatemi de Bonificação

A Companhia possui plano de bonificação atrelado ao cumprimento de metas orçamentárias e operacionais a todos os seus empregados.

Em 31 de dezembro de 2015, o valor pago aos empregados elegíveis foi de aproximadamente R$ 9.650 (R$ 6.788 em dezembro 2014). Os pagamentos são feitos anualmente.

c. Plano de remuneração baseado em ações

A Companhia homologou na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 8 de novembro de 2006 o Plano de Opção de Aquisição de Ações (“Plano”) para funcionários pré-selecionados, com o objetivo de retê-los e incentivá-los a contribuir em prol dos interesses e objetivos da Companhia e de seus acionistas. O Plano é administrado pelo Conselho de Administração, que se reúne periodicamente, revisando os termos, os funcionários a serem beneficiados e o preço pelo qual as ações serão adquiridas.

Critérios gerais dos programas de outorga

Programa 2008

Em 18 de março de 2008, o Conselho de Administração aprovou as condições específicas do Programa de Opções de Compra de Ações para o ano de 2008 (“Programa 2008”). Para este programa, a carência para o exercício das opções é de um ano, com aquisição de 20% por ano a partir da data da assinatura dos contratos, com prazo máximo de até 7 anos para exercício das opções outorgadas.

O preço de exercício das opções de compra de ações para o Programa 2008, na data de outorga, é de R$13,78 por ação, correspondente ao preço médio de nossas ações nos últimos 30 pregões da BM&FBOVESPA anteriores à data de aprovação do Programa 2008. O Preço de Exercício será deduzido do valor dos dividendos e juros sobre capital próprio por ação e o índice de correção é o IPC.

Notas Explicativas

Programa 2012
Em 14 de Agosto de 2012, o Conselho de Administração aprovou as condições específicas do Programa de Opções de Compra de Ações para o ano de 2012 ("Programa 2012"). Para este programa, a carência para o exercício das opções é de um ano, com aquisição de 20% por ano a partir da data da assinatura dos contratos, com prazo máximo de até 7 anos para exercício das opções outorgadas.O preço de exercício das opções de compra de ações para o Programa 2012, na data de outorga é de R$ 18,00 por ação, correspondente ao preço médio de nossas ações nos últimos 30 pregões da BM&FBOVESPA anteriores à data de outorga (31 de março de 2012), ao qual foi aplicado um desconto de 10%. O preço de Exercício será deduzido do valor dos dividendos e juros sobre capital próprio por ação e o índice de correção é o IPC.

Evolução dos planos de opção de compra de ações no exercício

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2015 e exercício findo em 31 de dezembro de 2014 respectivamente, segue um resumo da evolução dos planos de opção de compra de ações:

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nr.º Opções	Preço do Exercício médio ponderado	Nr.º Opções	Preço do Exercício médio ponderado
Opções em circulação no início do exercício	2.997.200	17,76	3.746.000	16,56
Opções exercidas	(498.800)	19,06	(748.800)	17,71
Opções em circulação no fim do exercício	2.498.400	19,34	2.997.200	17,76

As opções de compra de ações em circulação no final de cada exercício têm as seguintes características:

	Opções em circulação			
Data	Opções em circulações no fim do exercício	Vida remanescente contratual (meses)	Faixa de preço do exercício (em R$)	Opções exercíveis no fim do período
31 de dezembro de 2014	2.997.200	46	17,66 - 17,76	1.011.200
31 de dezembro de 2015	2.498.400	34	19,23 - 19,34	512.400

Impactos no resultado e no patrimônio liquido
A despesa registrada relativa aos planos de opção de compra de ações foi de R$ 2.876 no exercício findo em 31 de dezembro de 2015 (R$ 5.003 em 31 de dezembro de 2014), o impacto no patrimônio líquido é de R$ 1.188 devido ao registro da provisão mais as opções exercidas no exercício.

Para o cálculo da despesa, foi utilizada uma taxa esperada de cancelamento das opções de 5%.

O valor justo das opções foi estimado utilizando-se um modelo de avaliação "Black-Scholes". Para o prazo de vida das opções foi utilizado o prazo médio entre a data de aquisição das opções e o prazo máximo para período. A hipótese de volatilidade esperada foi determinada com base na volatilidade histórica de 4 anos anteriores a data de outorga.

Notas Explicativas

29 Demonstrações dos fluxos de caixa

a. Caixa e equivalentes de caixa

O Caixa e equivalentes de caixa é composto por caixa e banco mais as aplicações de liquidez imediata, conforme demonstrada na nota explicativa nº 3.

b. Transações não caixa

No exercício findo em 31 de dezembro de 2015 a Companhia capitalizou juros no montante de R$ 13.645 na controladora e no consolidado.

c. Obtenção de investida

Conforme nota explicativa 8 (g), em 31 de julho de 2015, foi adquirida a participação de 100% da investida que detinha a fração de 3,75% do Shopping Pátio Higienópolis I, por R$ 59.863. Os fluxos de caixa agregados advindos da obtenção da investida foram apresentados separadamente e classificados como atividade de investimento, conforme apresentado a seguir:

Caixa e equivalente de caixa	2.873
Empréstimos a receber	33.200
Propriedade para investimento	59.204
Empréstimo e financiamentos	(35.000)
Obrigações tributárias	(414)
Preço total de compra da propriedade para investimento liquidado em caixa	59.863
Caixa adquirido da investida SPH1	(2.873)
Caixa pago pela propriedade liquido do caixa adquirido	**56.990**

30 Compromissos assumidos

Em julho de 2008, a Companhia anunciou que desenvolverá um shopping center na cidade de Jundiaí, no Estado de São Paulo, em conjunto com o Grupo F. A. Oliva, por meio da empresa Oliva OS Administração de Bens Ltda. O projeto contempla, além do shopping center, torres comerciais e um complexo residencial de alto padrão. A área total do terreno é de 225.000 m², sendo 103,5 mil m² destinados à construção do shopping. A Companhia terá uma participação de 79% no shopping center e será responsável pelo desenvolvimento e pela administração deste. O investimento total está estimado em R$112.200 líquido de luvas. O Projeto está pendente de aprovação e terá seu masterplan revisitado.

Em 20 de dezembro de 2013, a Iguatemi assinou contrato de permuta de terreno de 200 mil m² para construção do I Fashion Outlet Nova Lima, na região metropolitana de Belo Horizonte - MG. O Outlet terá 30.300 m² de ABL, onde a Iguatemi terá 54,0% do empreendimento, a construtora São José terá 36,0% e os demais sócios terão os 10,0% remanescentes. O investimento total no Outlet será de R$ 140.700. A previsão de inauguração é para outubro de 2019.

Notas Explicativas

Em 04 de fevereiro de 2014, a Iguatemi assinou contrato de permuta de terreno de 200 mil m² para construção o I Fashion Outlet Santa Catarina, em Tijucas, região metropolitana de Florianópolis - SC. O Outlet terá 30.000 m² de ABL, com conclusão prevista para outubro de 2016. A Iguatemi terá 54,0% do empreendimento, a construtora São José terá 36,0% e os demais sócios terão os 10,0% remanescentes. O investimento total no Outlet será de R$ 147.100 e a previsão de inauguração para outubro de 2017.

Em 14 de agosto de 2015, a Iguatemi assinou contrato de permuta de terreno de 466 mil m² para construção o I Fashion Outlet Paraná, região metropolitana de Curitiba - PR. O outlet terá 30.000 m² de ABL, com conclusão prevista para 2018. A Iguatemi terá 42,0% do empreendimento, a construtora São José terá 28,0% e os demais sócios terão os 30,0% remanescentes.

31 Eventos subsquentes

Em 04 de janeiro de 2016, foi liberado R$ 70.000 referente a operação de Securitização junto ao mercado, através da Securitizadora RB Capital. Até 31 de dezembro de 2015 já havia sido liberado o valor de R$ 35.000. A operação foi realizada em 28 de dezembro de 2015, no valor de R$ 105.000 com o objetivo de capitalizar a Companhia, conforme nota explicativa nº 12 (f).

Em 25 de fevereiro de 2016, foi liquidado o contas a pagar referente à aquisição da fração ideal do Shopping Pátio Higienópolis, junto á Fundação Conrado Wessel, conforme nota explicativa nº 16 (f).

Proposta de Orçamento de Capital

A Administração apresenta o orçamento de capital para o exercício de 2016 e propõe que o saldo remanescente do lucro do exercício de 2015, no montante de R$ 136.152.000,00 (cento e trinta e seis milhões, cento e cinquenta e dois mil reais) seja alocado na reserva de retenção de lucros. Esta reserva tem como objetivo atender parcialmente às necessidades de recursos para investimentos na construção de novos shoppings e expansão dos existentes, como segue:

	R$ milhões
Aplicações	
Pagamento de empreendimento adquirido	
- Pátio Higienópolis (Fev/2016)	52,8
Investimentos em expansões de empreendimentos e reinvestimentos	
- Shopping Center Iguatemi Porto Alegre (inauguração em Abril/2016)	29,2
- Reinvestimentos em shopping centers	60,9
- Outros investimentos	32,8
Total das aplicações	**175,7**
Fontes	
Retenção de lucros	136,2
Outras fontes de financiamento	39,5
Total das fontes	**175,7**

Pareceres e Declarações / Parecer dos Auditores Independentes - Sem Ressalva

Aos

Conselheiros e Administradores da

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. (“Companhia”), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, 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 naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board - IASB, assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou 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 pelos auditores 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 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 erro. 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 fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas 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

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira individual e consolidada da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. em 31 de dezembro de 2015, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board - IASB.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Examinamos, também, as demonstrações, individual e consolidada, do valor adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2015, elaboradas 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.

São Paulo, 08 de março de 2016

KPMG Auditores Independentes

CRC 2SP014428/O-6

Silbert Christo Sasdelli Júnior

Contador CRC 1SP230685/O-0

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

O Conselho Fiscal da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A, em conformidade com as atribuições estabelecidas no Estatuto Social da Companhia, bem como nos incisos II e VII do artigo 163 da Lei 6404/76, examinou o Relatório da Administração, o Balanço Patrimonial, a Demonstração de Resultado, a Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido, a Demonstração do Fluxo de Caixa, a Demonstração do Valor Adicionado, as Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras e, com base no Parecer dos Auditores Independentes, a KPMG Auditores Independentes é da opinião de que a documentação supra mencionada reflete, adequadamente, a situação patrimonial e a posição econômico-financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2015 e, portanto, recomenda sua aprovação na Assembléia Geral Ordinária dos acionistas.

São Paulo, 08 de março de 2016.

Aparecido Carlos Correia Galdino

Conselheiro Fiscal

Jorge Moyses Dib Filho

Conselheiro Fiscal

Paola Rocha Ferreira

Conselheira Fiscal

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

O Sr. Carlos Jereissati, na qualidade de Presidente da Companhia e a Sra. Cristina Anne Betts, Diretora Financeira e de Relações com Investidores declaram que, em conformidade do inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, revisaram, discutiram e concordaram com as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício de 2015.

São Paulo, 08 de março de 2016

Carlos Jereissati

Presidente

Cristina Anne Betts

Diretora Financeira e de Relações com Investidores

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes

O Sr. Carlos Jereissati, na qualidade de Presidente da Companhia e a Sra. Cristina Anne Betts, Diretora Financeira e de Relações com Investidores declaram que, em conformidade do inciso V do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, revisaram, discutiram e concordaram com o parecer dos auditores independentes sobre as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício de 2015.

São Paulo, 08 de março de 2016

Carlos Jereissati

Presidente

Cristina Anne Betts

Diretora Financeira e de Relações com Investidores

ANEXO 14
Informações Financeiras Trimestrais do trimestre encerrado em 31 de outubro de 2015

(Esta página foi intencionalmente deixa em branco)

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital 1

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo 2

Balanço Patrimonial Passivo 3

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 14

Demonstração do Resultado Abrangente 15

Demonstração do Fluxo de Caixa 16

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2016 à 31/03/2016 17

DMPL - 01/01/2015 à 31/03/2015 18

Demonstração do Valor Adicionado 19

Comentário do Desempenho 20

Notas Explicativas 28

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva 80

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente 81

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras 82

Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes 83

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2016
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	176.611.578
Preferenciais	0
Total	176.611.578
Em Tesouraria	
Ordinárias	172.700
Preferenciais	0
Total	172.700

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2016	Exercício Anterior 31/12/2015
1	Ativo Total	4.206.008	4.253.318
1.01	Ativo Circulante	251.172	331.535
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	114.140	73.667
1.01.02	Aplicações Financeiras	55.678	177.381
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	26.858	149.534
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	26.858	149.534
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	28.820	27.847
1.01.02.02.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	28.820	27.847
1.01.03	Contas a Receber	52.565	51.634
1.01.03.01	Clientes	36.512	44.402
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	16.053	7.232
1.01.06	Tributos a Recuperar	8.695	11.653
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	8.695	11.653
1.01.07	Despesas Antecipadas	2.661	20
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	17.433	17.180
1.01.08.03	Outros	17.433	17.180
1.01.08.03.02	Empréstimos a Receber	2.818	2.553
1.01.08.03.03	Outros Ativos Circulantes	14.615	14.627
1.02	Ativo Não Circulante	3.954.836	3.921.783
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	340.689	249.913
1.02.01.03	Contas a Receber	8.655	9.357
1.02.01.03.01	Clientes	8.655	9.357
1.02.01.06	Tributos Diferidos	58.340	55.213
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	58.340	55.213
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	269.022	180.167
1.02.01.08.02	Créditos com Controladas	188.697	102.440
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	80.325	77.727
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	4.672	5.176
1.02.01.09.04	Empréstimo a Receber	3.730	4.257
1.02.01.09.05	Depósitos Judiciais	942	919
1.02.02	Investimentos	3.595.839	3.656.033
1.02.02.01	Participações Societárias	2.516.399	2.579.240
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	2.502.123	2.564.964
1.02.02.01.04	Outras Participações Societárias	14.276	14.276
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.079.440	1.076.793
1.02.03	Imobilizado	5.098	3.001
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	5.098	3.001
1.02.04	Intangível	13.210	12.836
1.02.04.01	Intangíveis	13.210	12.836
1.02.04.01.03	Softwares	13.210	12.836

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2016	Exercício Anterior 31/12/2015
2	Passivo Total	4.206.008	4.253.318
2.01	Passivo Circulante	421.184	351.760
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	15.430	24.193
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	15.430	24.193
2.01.02	Fornecedores	7.803	4.415
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	7.803	4.415
2.01.03	Obrigações Fiscais	4.647	2.320
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	2.248	2.029
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	26	0
2.01.03.01.02	Outras Obrigações Fiscais Federais	2.222	2.029
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	2.399	291
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	214.258	272.165
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	50.852	58.335
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	50.852	58.335
2.01.04.02	Debêntures	163.406	213.830
2.01.04.02.01	Encargos Sobre Debêntures	-971	-1.197
2.01.04.02.02	Debêntures	164.377	215.027
2.01.05	Outras Obrigações	179.046	48.667
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	131.262	0
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	131.262	0
2.01.05.02	Outros	47.784	48.667
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	45.384	45.384
2.01.05.02.04	Outras Contas a Pagar	2.400	3.283
2.02	Passivo Não Circulante	1.119.076	1.274.366
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.031.546	1.188.860
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	420.384	429.699
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	420.384	429.699
2.02.01.02	Debêntures	611.162	759.161
2.02.02	Outras Obrigações	17.035	18.551
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	17.024	18.533
2.02.02.01.02	Débitos com Controladas	17.024	18.533
2.02.02.02	Outros	11	18
2.02.02.02.04	Outras Contas a Pagar Não Circulante	11	18
2.02.03	Tributos Diferidos	52.040	48.399
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	52.040	48.399
2.02.03.01.01	Impostos de Renda e Contribuição Social Diferidos	51.106	47.389
2.02.03.01.02	Pis e Cofins Sobre as Receitas Diferidas	934	1.010
2.02.04	Provisões	12.353	12.353
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	12.353	12.353
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	37	37
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	12.316	12.316
2.02.06	Lucros e Receitas a Apropriar	6.102	6.203
2.02.06.02	Receitas a Apropriar	6.102	6.203
2.02.06.02.01	Receitas Diferidas	6.102	6.203
2.03	Patrimônio Líquido	2.665.748	2.627.192
2.03.01	Capital Social Realizado	1.231.313	1.231.313

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2016	Exercício Anterior 31/12/2015
2.03.02	Reservas de Capital	473.580	473.233
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	452.082	452.082
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-6.694	-6.694
2.03.02.07	Outras Reservas de Capital	28.192	27.845
2.03.04	Reservas de Lucros	922.646	922.646
2.03.04.01	Reserva Legal	83.304	83.304
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	839.342	839.342
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	38.209	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2016 à 31/03/2016	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2015 à 31/03/2015
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	57.613	51.212
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-20.264	-20.250
3.03	Resultado Bruto	37.349	30.962
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	34.610	37.864
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-13.261	-17.464
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	9.866	1.454
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1.652	-1.653
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	39.657	55.527
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	71.959	68.826
3.06	Resultado Financeiro	-32.881	-29.878
3.06.01	Receitas Financeiras	10.737	14.757
3.06.02	Despesas Financeiras	-43.618	-44.635
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	39.078	38.948
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-869	5.567
3.08.02	Diferido	-869	5.567
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	38.209	44.515
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	38.209	44.515
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,21656	0,25234
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,21628	0,25109

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2016 à 31/03/2016	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2015 à 31/03/2015
4.01	Lucro Líquido do Período	38.209	44.515
4.03	Resultado Abrangente do Período	38.209	44.515

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2016 à 31/03/2016	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2015 à 31/03/2015
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	103.541	240.294
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	64.794	32.451
6.01.01.01	Lucro líquido do Periodo	38.209	44.515
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	10.499	8.848
6.01.01.03	Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente	0	272
6.01.01.04	Resultado de Equivalencia Patrimonial	-39.657	-55.527
6.01.01.05	Variações Monetárias liquidas	50.045	35.292
6.01.01.07	Imposto de Renda e Contribuiçõa Social Diferidos	869	-5.567
6.01.01.08	Provisão para pagamento baseado em ações	347	512
6.01.01.09	Provisão para programa de Bonificação	2.756	3.859
6.01.01.10	Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa	1.014	910
6.01.01.11	Perda (Ganho) de Participação	0	457
6.01.01.12	Receitas Diferidas Amortizadas	-539	-1.120
6.01.01.13	Amortização dos Custos de Captação	1.251	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	120.849	289.517
6.01.02.01	Aluguéis a Receber	7.578	6.158
6.01.02.02	Impostos a Recuperar e Créditos Tributários	2.958	1.954
6.01.02.03	Empréstimos a Receber	262	-4.519
6.01.02.04	Créditos com Partes Relacionadas	129.644	290.275
6.01.02.05	Dividendos	0	-20
6.01.02.06	Outros Ativos	-8.832	-337
6.01.02.07	Despesas Antecipadas	-2.641	-2.093
6.01.02.09	Fornecedores	3.388	235
6.01.02.10	Impostos e Contribuições a Pagar	1.972	1.045
6.01.02.11	Provisões para Salários e Encargos	-11.519	-10.415
6.01.02.12	Débitos com Partes Relacionadas	-1.509	2.655
6.01.02.13	Contas a Pagar	-890	3.092
6.01.02.14	Receitas Diferidas	438	1.487
6.01.03	Outros	-82.102	-81.674
6.01.03.02	Pagamento de Juros	-82.102	-81.674
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	122.827	-195.992
6.02.01	Aquisições de Ativo Não Circulante	-15.304	-348.065
6.02.05	Redução de Capital	56.446	0
6.02.06	Antecipação de Dividendos de Controladas	45.739	55.494
6.02.07	Adiantamento para futuro aumento de capital	-85.757	-30.390
6.02.08	Aplicações Financeiras	121.703	126.969
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-185.895	-177.229
6.03.01	Amortização de Emprestimos, Financiamentos e Debêntures	-185.895	-177.229
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	40.473	-132.927
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	73.667	161.743
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	114.140	28.816

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	1.231.313	473.233	922.646	0	0	2.627.192
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.231.313	473.233	922.646	0	0	2.627.192
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	347	0	0	0	347
5.04.10	Constituição de reserva para pagamento de remuneração baseada em ações	0	347	0	0	0	347
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	38.209	0	38.209
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	38.209	0	38.209
5.07	Saldos Finais	1.231.313	473.580	922.646	38.209	0	2.665.748

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	Saldos Iniciais	1.231.313	473.382	782.493	0	0	2.487.188
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.231.313	473.382	782.493	0	0	2.487.188
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	2.868	0	0	0	2.868
5.04.09	Ações em Tesouraria Cedidas	0	2.356	0	0	0	2.356
5.04.10	Constituição de reserva para pagamento de remuneração baseada em ações	0	512	0	0	0	512
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	44.515	0	44.515
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	44.515	0	44.515
5.07	Saldos Finais	1.231.313	476.250	782.493	44.515	0	2.534.571

762

DFs Individuais / Demonstração do Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2016 à 31/03/2016	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2015 à 31/03/2015
7.01	Receitas	71.100	56.110
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	63.551	56.342
7.01.02	Outras Receitas	8.563	678
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-1.014	-910
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-9.334	-14.016
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-7.700	-8.346
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-1.634	-5.670
7.03	Valor Adicionado Bruto	61.766	42.094
7.04	Retenções	-10.499	-8.848
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-10.499	-8.848
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	51.267	33.246
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	50.394	70.284
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	39.657	55.527
7.06.02	Receitas Financeiras	10.737	14.757
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	101.661	103.530
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	101.661	103.530
7.08.01	Pessoal	11.866	14.330
7.08.01.01	Remuneração Direta	8.205	9.326
7.08.01.02	Benefícios	2.196	3.982
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.465	1.022
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	6.832	-1.375
7.08.02.01	Federais	6.187	-1.899
7.08.02.03	Municipais	645	524
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	44.754	46.060
7.08.03.01	Juros	41.447	42.968
7.08.03.02	Aluguéis	1.678	1.446
7.08.03.03	Outras	1.629	1.646
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	38.209	44.515
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	38.209	44.515

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2016	Exercício Anterior 31/12/2015
1	Ativo Total	4.985.057	5.057.018
1.01	Ativo Circulante	527.350	625.173
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	133.676	130.069
1.01.02	Aplicações Financeiras	157.415	262.867
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	121.730	228.377
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	121.730	228.377
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	35.685	34.490
1.01.02.02.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	35.685	34.490
1.01.03	Contas a Receber	172.719	176.220
1.01.03.01	Clientes	92.869	110.174
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	79.850	66.046
1.01.04	Estoques	7.681	6.060
1.01.06	Tributos a Recuperar	21.230	21.944
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	21.230	21.944
1.01.07	Despesas Antecipadas	14.138	6.844
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	20.491	21.169
1.01.08.03	Outros	20.491	21.169
1.01.08.03.02	Empréstimos a Receber	4.776	5.477
1.01.08.03.03	Outros Ativos Circulantes	15.715	15.692
1.02	Ativo Não Circulante	4.457.707	4.431.845
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	288.611	292.333
1.02.01.03	Contas a Receber	72.228	83.855
1.02.01.03.01	Clientes	18.653	19.812
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	53.575	64.043
1.02.01.06	Tributos Diferidos	76.647	68.672
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	76.647	68.672
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	129.977	130.084
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	129.977	130.084
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	9.759	9.722
1.02.01.09.04	Empréstimos a Receber	6.826	6.774
1.02.01.09.05	Depósitos Judiciais	2.923	2.901
1.02.01.09.07	Outros Ativos Não Ciruculantes	10	47
1.02.02	Investimentos	4.041.192	4.017.380
1.02.02.01	Participações Societárias	18.361	17.373
1.02.02.01.04	Outras Participações Societárias	18.361	17.373
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	4.022.831	4.000.007
1.02.03	Imobilizado	24.874	19.530
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	24.874	19.530
1.02.04	Intangível	103.030	102.602
1.02.04.01	Intangíveis	103.030	102.602
1.02.04.01.02	Ágio na Aquisição de Investimento	88.169	88.169
1.02.04.01.03	Softwares	14.861	14.433

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2016	Exercício Anterior 31/12/2015
2	Passivo Total	4.985.057	5.057.018
2.01	Passivo Circulante	445.164	550.685
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	18.157	26.977
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	18.157	26.977
2.01.02	Fornecedores	35.581	29.212
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	35.581	29.212
2.01.03	Obrigações Fiscais	25.035	20.041
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	17.351	18.159
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	12.545	13.645
2.01.03.01.02	Outra Obrigações Fiscais Federais	4.806	4.514
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	21	66
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	7.663	1.816
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	310.645	365.150
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	147.239	151.320
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	147.239	151.320
2.01.04.02	Debêntures	163.406	213.830
2.01.04.02.01	Encargos Sobre Debêntures	-971	-1.197
2.01.04.02.02	Debêntures	164.377	215.027
2.01.05	Outras Obrigações	55.746	109.305
2.01.05.02	Outros	55.746	109.305
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	45.385	45.384
2.01.05.02.04	Outras Contas a Pagar	10.361	63.921
2.02	Passivo Não Circulante	1.867.567	1.872.353
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.715.150	1.718.050
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.103.988	958.889
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.103.988	958.889
2.02.01.02	Debêntures	611.162	759.161
2.02.02	Outras Obrigações	1.233	1.301
2.02.02.02	Outros	1.233	1.301
2.02.02.02.04	Outras contas a Pagar Não Circulante	1.233	1.301
2.02.03	Tributos Diferidos	92.797	88.696
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	92.797	88.696
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	89.209	84.613
2.02.03.01.02	Pis e Cofins Sobre as Receitas Diferidas	3.588	4.083
2.02.04	Provisões	13.800	13.800
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	13.800	13.800
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	462	462
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	12.316	12.316
2.02.04.01.05	Outras Provisões p/ Riscos	1.022	1.022
2.02.06	Lucros e Receitas a Apropriar	44.587	50.506
2.02.06.02	Receitas a Apropriar	44.587	50.506
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.672.326	2.633.980
2.03.01	Capital Social Realizado	1.231.313	1.231.313
2.03.02	Reservas de Capital	473.580	473.233
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	452.082	452.082
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-6.694	-6.694

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2016	Exercício Anterior 31/12/2015
2.03.02.07	Outras Reservas de Capital	28.192	27.845
2.03.04	Reservas de Lucros	922.646	922.646
2.03.04.01	Reserva Legal	83.304	83.304
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	839.342	839.342
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	38.209	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	6.578	6.788

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2016 à 31/03/2016	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2015 à 31/03/2015
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	160.487	148.592
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-49.767	-49.876
3.03	Resultado Bruto	110.720	98.716
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-9.543	-20.403
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-19.115	-19.126
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	12.198	3.204
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-2.844	-4.664
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	218	183
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	101.177	78.313
3.06	Resultado Financeiro	-51.853	-28.143
3.06.01	Receitas Financeiras	19.282	29.910
3.06.02	Despesas Financeiras	-71.135	-58.053
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	49.324	50.170
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-10.612	-5.042
3.08.01	Corrente	-12.337	-10.852
3.08.02	Diferido	1.725	5.810
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	38.712	45.128
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	38.712	45.128
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	38.209	44.515
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	503	613
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,21656	0,25234
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,21628	0,25109

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2016 à 31/03/2016	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2015 à 31/03/2015
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	38.712	45.128
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	38.712	45.128
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	38.209	44.515
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	503	613

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2016 à 31/03/2016	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2015 à 31/03/2015
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-5.619	15.325
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	143.178	109.056
6.01.01.01	Lucro Líiquido do Período	38.712	45.128
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	27.847	24.336
6.01.01.03	Ganho ou Perda na Alienação de Ativo Permanente	0	272
6.01.01.04	Resultado de Equivalência Patrimonial	-218	-183
6.01.01.05	Variações Monetárias Líquidas	76.456	46.670
6.01.01.07	Impostos de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.725	-5.810
6.01.01.08	Provisão para Pagamentos Baseado em Ações	347	512
6.01.01.09	Provisão para Programa de Bonificação	3.668	3.859
6.01.01.10	Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa	1.939	3.944
6.01.01.12	Receitas Diferidas Amortizadas	-8.332	-9.224
6.01.01.13	Amortização dos Custos de Captação	1.440	0
6.01.01.14	Participação dos Acionistas Não Controladores	-503	-613
6.01.01.15	Provisão para desvalorização do Estoque	97	165
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-38.328	13.029
6.01.02.01	Aluguéis a Receber	16.525	10.263
6.01.02.02	Impostos a Recuperar e Créditos Tributários	714	1.687
6.01.02.03	Empréstimos a Receber	649	-5.944
6.01.02.04	Créditos com Partes Relacionadas	-323	-22.141
6.01.02.06	Outros Ativos	-1.807	35.253
6.01.02.07	Despesas Antecipadas	-7.294	-5.482
6.01.02.08	Estoques	-1.718	-598
6.01.02.09	Fornecedores	6.369	-2.417
6.01.02.10	Impostos e Contribuições a Pagar	12.754	11.171
6.01.02.11	Provisões para Salários e Encargos	-12.488	-10.543
6.01.02.13	Contas a Pagar	-53.627	-980
6.01.02.14	Receitas Diferidas	1.918	2.760
6.01.03	Outros	-110.469	-106.760
6.01.03.01	Pagamentos de impostos de renda e contribuição social	-12.864	-16.164
6.01.03.02	Pagamentos de Juros	-97.605	-90.596
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	48.029	1.792
6.02.01	Aquisições de Ativo Não Circulante	-57.213	-75.016
6.02.06	Antecipação de Dividendos de Controladas	0	19
6.02.08	Aplicações financeiras	105.452	76.792
6.02.10	Outros	-210	-3
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-38.803	-185.366
6.03.01	Amortização de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-213.803	-191.116
6.03.03	Captação de empréstimos	175.000	5.750
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	3.607	-168.249
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	130.069	238.905
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	133.676	70.656

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	Saldos Iniciais	1.231.313	473.233	922.646	0	0	2.627.192	6.788	2.633.980
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.231.313	473.233	922.646	0	0	2.627.192	6.788	2.633.980
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	347	0	0	0	347	-713	-366
5.04.10	Constituição de reserva para pagamento de remuneração baseada em ações	0	347	0	0	0	347	0	347
5.04.11	Outros	0	0	0	0	0	0	-713	-713
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	38.209	0	38.209	503	38.712
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	38.209	0	38.209	503	38.712
5.07	Saldos Finais	1.231.313	473.580	922.646	38.209	0	2.665.748	6.578	2.672.326

770

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	Saldos Iniciais	1.231.313	473.382	782.493	0	0	2.487.188	6.617	2.493.805
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.231.313	473.382	782.493	0	0	2.487.188	6.617	2.493.805
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	2.868	0	0	0	2.868	-616	2.252
5.04.09	Ações em Tesouraria Cedidas	0	2.356	0	0	0	2.356	0	2.356
5.04.10	Constituição de reserva para paamento de remuneração baseada em ações	0	512	0	0	0	512	0	512
5.04.11	Outros	0	0	0	0	0	0	-616	-616
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	44.515	0	44.515	613	45.128
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	44.515	0	44.515	613	45.128
5.07	Saldos Finais	1.231.313	476.250	782.493	44.515	0	2.534.571	6.614	2.541.185

771

DFs Consolidadas / Demonstração do Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2016 à 31/03/2016	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2015 à 31/03/2015
7.01	Receitas	182.098	158.338
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	180.418	165.357
7.01.02	Outras Receitas	3.619	-3.075
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-1.939	-3.944
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-22.811	-25.190
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-16.413	-17.705
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-6.398	-7.485
7.03	Valor Adicionado Bruto	159.287	133.148
7.04	Retenções	-27.847	-24.336
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-27.847	-24.336
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	131.440	108.812
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	19.500	30.093
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	218	183
7.06.02	Receitas Financeiras	19.282	29.910
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	150.940	138.905
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	150.940	138.905
7.08.01	Pessoal	17.319	19.429
7.08.01.01	Remuneração Direta	11.836	12.672
7.08.01.02	Benefícios	3.700	5.420
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.783	1.337
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	23.535	15.523
7.08.02.01	Federais	20.301	12.367
7.08.02.02	Estaduais	626	737
7.08.02.03	Municipais	2.608	2.419
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	71.374	58.825
7.08.03.01	Juros	60.220	54.201
7.08.03.02	Aluguéis	1.003	909
7.08.03.03	Outras	10.151	3.715
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	38.712	45.128
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	38.209	44.515
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	503	613

Comentário do Desempenho

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO



Encerramos o primeiro trimestre de 2016 dentro das expectativas de orçamento da Iguatemi, apesar do atual cenário econômico do país.

Nossa estratégia de **ter os melhores ativos nas melhores localizações e focar no público A/B** faz com que a Iguatemi apresente maior resiliência em comparação à maioria das demais companhias listadas do setor.

As **Vendas Totais atingiram R$ 2,8 bilhões no 1T16, 14% acima do mesmo período do ano anterior**. Este crescimento é consequência (i) da qualidade dos nossos empreendimentos, que continuam crescendo apesar da crise econômica; (ii) da maturação dos *greenfields* e expansões inaugurados nos últimos anos; (iii) da densificação do entorno imediato dos nossos Shoppings; e (iv) da compra de participação no Shopping Pátio Higienópolis, que passou a integrar o resultado da Companhia no 3T15 (se desconsiderarmos esta aquisição, as vendas totais cresceram 4,8% no 1T16).

As **vendas mesmas áreas (SAS) cresceram 4,0%, acima do crescimento das vendas mesmas lojas (SSS), de 1,5%**, demonstrando a **eficiência na troca do mix de lojistas em nossos Shoppings.** Os ramos com melhor desempenho de vendas foram Entretenimento, *Health & Beauty* e as lojas "*High-End"* internacionais. Os **aluguéis mesmas áreas (SAR) e os aluguéis mesmas lojas (SSR) cresceram 7,4% e 6,5%, respectivamente.**

Atingimos uma Receita Líquida de R$ 160,5 milhões, crescimento de 8,0% comparado ao 1T15. O foco continua sendo no longo prazo, quando veremos os benefícios provindos de ganhos de escala com a maturação dos empreendimentos e densificação das áreas ao redor dos nossos Shoppings. Em 2016, esperamos a inauguração de três torres residenciais, uma torre comercial e um Hotel Hyatt Place no Iguatemi Rio Preto, além do forte adensamento do entorno imediato de nossos Shoppings pelo desenvolvimento das regiões onde estamos presentes, levando a um aumento do fluxo de pessoal nos nossos empreendimentos.

Como parte das prioridades estratégicas da Companhia para o ano de 2016, tivemos uma redução de 8,1% em custos e despesas (desconsiderando depreciação e amortização), com destaque para a linha de serviços de terceiros e pessoal. Encerramos o trimestre com um EBITDA de R$ 129 milhões, crescimento de 25,7% em comparação ao 1T15, e Margem EBITDA de 80,4%.

A **Dívida Bruta da Companhia** atingiu R$ 2,0 bilhões, **uma redução de 2,8%** comparado ao mesmo período do ano anterior. A **Dívida Líquida ficou em R$ 1,7 bilhões**, levando a uma **Dívida Líquida/EBITDA para 3,27x**. A Disponibilidade de Caixa caiu 25,9%, atingindo R$ 291 milhões no 1T16, principalmente por conta (i) do pagamento da

Comentário do Desempenho

segunda parcela da segunda aquisição de participação no Shopping Pátio Higienópolis, no valor de R$ 52,7 milhões; e (ii) do pagamento de juros e amortização da 2ª emissão de Debênture, no valor de R$ 177 milhões. Nesse trimestre, ainda, realizamos a captação de um CRI, em 31 de março de 2016, no valor de R$ 105 milhões, com taxa final de CDI + 1,3% a.a. (all in), prazo de 19 anos. Com essa emissão conseguimos alongar o prazo médio da dívida da companhia para 5,0 anos.

Em 27 de abril de 2016, inauguramos a expansão do Iguatemi Porto Alegre, com 47 novas lojas, adicionando 20,4 mil m² de ABL ao empreendimento que passou a ter 59,3 mil m² de ABL. A expansão foi inaugurada com 90% da ABL comercializada e trouxe várias novidades inéditas para a região (Zara Home, Calvin Klein, Osklen, Reserva, Paquetá, Farm, Souq, Paola da Vinci, Tok & Stock Compact, Lego, Spicy, C&A, etc).

Ainda no mês de abril, o Shopping Iguatemi Alphaville completou cinco anos de existência. Ele faz parte do grupo de malls construídos durante nosso ciclo de crescimento via *greenfields* e expansões (2010 a 2016), sendo o segundo a completar cinco anos (após Brasília; abril/2015). Inaugurado em Abril de 2011, consideramos esse empreendimento um case de sucesso, pois (i) se transformou rapidamente no ativo dominante da região de Alphaville, região com elevado potencial de consumo, reforçando o valor da marca Iguatemi; (ii) entregou receitas por m² iguais/superiores ao portfólio da Iguatemi já nos primeiro anos de operação; e (iii) proporcionou retornos atrativos, acima do *hurdle rate* de retorno: TIR de 15% real e desalavancada. Esse empreendimento proporciona um mix de loja bastante diferenciado para a região, com marcas como Zara, Mac, Farm, Reserva, Bo.Bô, L'occitane, Mob, Richards, Pandora, Rosa Chá entre outras.

Acreditamos que a Iguatemi está bem posicionada para enfrentar os desafios dos próximos anos, através de um portfólio de qualidade e balanço patrimonial sólido. Continuaremos a investir nos nossos ativos existentes, atualizando o *mix*, criando uma experiência de consumo diferenciada e buscando novas oportunidades de bons investimentos.

Carlos Jereissati
CEO da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A

Comentário do Desempenho

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

DRE Consolidada (R$ mil)	1T16	1T15	%
Receita Bruta	**180.418**	**165.357**	**9,11%**
Impostos e descontos	-19.931	-16.765	18,88%
Receita Líquida	**160.487**	**148.592**	**8,01%**
Custos e Despesas	-41.035	-44.666	-8,13%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	9.572	-1.277	-849,57%
EBITDA	**129.024**	**102.649**	**25,69%**
Margem EBITDA	80,40%	69,08%	**11,31 p.p**
Depreciação e amortização	-27.847	-24.336	14,43%
EBIT	**101.177**	**78.313**	**29,20%**
Margem EBIT	63,04%	52,70%	10,34 p.p
Receitas (Despesas) financeiras	-51.853	-28.143	84,25%
IR e CSLL	-10.612	-5.042	110,47%
Lucro Líquido	**38.712**	**45.128**	**-14,22%**
Margem líquida	24,12%	30,37%	-6,25 p.p

RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida no primeiro trimestre de 2016 foi de R$ 160,5 milhões, crescimento de 8,0% sobre o 1T15.

CUSTOS DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS E DESPESAS ADMINISTRATIVAS

(R$ mil)	Custo 1T16	Despesa 1T16	Total 1T16	Custo 1T15	Despesa 1T15	Total 1T15	%
Pessoal	6.869	8.332	15.201	7.917	8.797	16.714	-9,05%
Remuneração baseada em ações	0	347	347	0	719	719	-51,74%
Serviços de terceiros	2.121	2.062	4.183	2.100	2.475	4.575	-8,57%
Estacionamento	9.202	0	9.202	9.168	0	9.168	0,37%
Fundo de promoção	1.966	0	1.966	2.244	0	2.244	-12,39%
Outros	7.109	3.027	10.136	8.202	3.044	11.246	-9,87%
Sub Total	**27.267**	**13.768**	**41.035**	**29.631**	**15.035**	**44.666**	**-8,13%**
Depreciação e Amortização	22.500	5.347	27.847	20.245	4.091	24.336	14,43%
Total	**49.767**	**19.115**	**68.882**	**49.876**	**19.126**	**69.002**	**-0,17%**

Comentário do Desempenho

No 1T16, os custos e despesas (antes da depreciação) somaram R$ 41,0 milhões, 8,1% abaixo do mesmo período de 2015 (0,2% abaixo, se considerarmos a depreciação e amortização).
A variação do total de custos e despesas no 1T16 é explicada pelos seguintes itens:

- A linha de pessoal diminuiu 9,0% no 1T16 em comparação ao 1T15, em função de (i) redução do quadro de funcionários e (ii) um bônus menor em função do atingimento parcial das metas da companhia para 2015;
- A remuneração baseada em ações caiu 51,7% no 1T16 em relação ao 1T15, devido à amortização regressiva do plano de *stock options* emitido em 2012;
- A linha de serviços de terceiros teve redução de 8,6%, principalmente pela diminuição dos gastos pré-operacionais das inaugurações e expansões do período;
- O custo de estacionamento aumentou 0,4% em linha com o mesmo período do ano anterior; principalmente pela maturação dos processos no período;
- A linha de outros teve redução de 9,9% principalmente por menores custos de operação no período;
- As linhas de depreciação e amortização tiveram aumento de 14,4% principalmente em função de: (i) inauguração da expansão do Iguatemi Campinas e (ii) aquisição de participação do Pátio Higienópolis.

RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro líquido da Iguatemi no 1T16 foi de R$ 51,9 milhões negativo, ante um resultado de R$ 28,1 milhões negativo no mesmo período de 2015, representando um aumento de 84,2% em relação ao 1T15.

A queda da receita financeira de 35,5% em relação ao mesmo período do ano anterior se deu principalmente pela diminuição da posição de caixa da Companhia no 1T16 por conta do pagamento da segunda parcela da segunda aquisição do Shopping Pátio Higienópolis, no valor de R$ 52,7 milhões, e pelo pagamento de juros e amortização referente à 2ª emissão de Debênture, no valor de R$ 177 milhões.

As Despesas Financeiras apresentaram um aumento de 22,5% em relação ao mesmo período do ano anterior, principalmente pelo aumento da taxa Selic e, em consequência, do CDI, sobre o qual temos 67,9% das nossas dívidas indexadas.

Resultado Financeiro Líquido	1T16	1T15	%
Receitas Financeiras	19.282	29.910	-35,53%
Despesas Financeiras	-71.135	-58.053	22,53%
Resultado Financeiro Líquido	**-51.853**	**-28.143**	**84,25%**

Comentário do Desempenho

OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

Outras receitas (despesas) operacionais líquidas totalizaram R$ 9,6 milhões positivos no primeiro trimestre de 2016, 849,6% abaixo do mesmo período de 2015. Esse valor foi consequência (i) maiores receitas de revendas de pontos comerciais, (ii) de taxa de transferência de lojas e (iii) receita de multas por rescisões contratuais.

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

No 1T16, os valores de imposto de renda e contribuição social totalizaram R$ 10,6 milhões negativos, aumento de 110,5% comparado ao primeiro trimestre de 2015.

LUCRO LÍQUIDO

O lucro líquido da Iguatemi no primeiro trimestre de 2016 foi de R$ 38,7 milhões, 14,2% abaixo do apresentado no mesmo período de 2015. A margem líquida foi de 6,2%.

ENDIVIDAMENTO

Em 31 de março de 2016, realizamos a captação de um CRI no valor de R$ 105 milhões, com taxa final de CDI + 1,3% a.a. (all in), prazo total de pagamento de 19 anos e prazo médio de 13,4 anos. Tivemos também no trimestre (em janeiro) a liquidação da segunda tranche do CRI emitido em dezembro de 2015 com valor total de R$ 105 milhões, sendo R$ 35 milhões captados em dezembro de 2015 e R$ 70 milhões em janeiro de 2016, com taxa final de CDI + 1,30% a.a. (*all in*), prazo total de pagamento de 19 anos e prazo médio de 13,4 anos.

A Iguatemi encerrou o primeiro trimestre de 2016 com uma Dívida Total de R$ 2,03 bilhões e um múltiplo Dívida Líquida/EBITDA de 3,27x. A posição de caixa no 1T16 ficou em R$ 291,1 milhões, resultando em uma Dívida Líquida de R$ 1,7 bilhões.

Comentário do Desempenho

Dados Consolidados R$ mil	31/03/2016	%	31/12/2015	%
TJLP	243.248	12,01%	269.268	12,93%
TR	296.744	14,65%	299.788	14,39%
CDI	1.397.842	69,00%	1.414.531	67,90%
Outros	87.961	4,34%	99.613	4,78%
Curto prazo	310.645	15,33%	365.150	17,53%
Longo prazo	1.715.150	84,67%	1.718.050	82,47%
Dívida total	**2.025.795**		**2.083.200**	
Disponibilidades	291.091		392.936	
Caixa (dívida) líquido(a)	**-1.734.704**		**-1.690.264**	

RECURSOS HUMANOS

Dispomos de uma equipe de administração experiente, e procuramos, de forma consistente, alinhar os interesses de nossa administração e funcionários com aqueles de nossos acionistas, através de dois mecanismos de remuneração variável:

Plano Iguatemi de Bonificação: Programa de bonificação atrelado ao cumprimento de metas orçamentárias e metas operacionais de curto prazo. O valor distribuído para cada colaborador é atrelado aos *Key Performance Indicators* (KPIs) da empresa e aos KPIs individuais. Todos os nossos colaboradores são elegíveis.

Plano de opção de compra de ações: Este plano é administrado por nosso Conselho de Administração, que pode, a seu exclusivo critério, outorgar opções de compra a nossos administradores, empregados e prestadores de serviço. As opções de compra de ações a serem oferecidas nos termos do Plano de Opção representarão o máximo de 3% do total de ações do nosso capital social.

Nossas políticas em relação aos nossos empregados se baseiam na retenção de empregados qualificados, criação de ferramentas de gestão para melhorar sua eficiência, criação de oportunidades adicionais para promoção interna, programas de treinamento eficientes, avaliação de desempenho e remuneração adequada de nosso quadro de funcionários.

Alinhado com nossos fortes planos de expansão de ABL anunciados, revisitamos em 2010 nossa Missão, Visão e Valores, e a partir dela criamos uma metodologia de avaliação e gestão dos nossos recursos humanos que recompensa competências e comportamentos desejados. Acreditamos que esta ferramenta, juntamente com o plano de bonificação atrelado a KPIs (*Key Performance Indicators*) deverão ajudar a empresa a atingir sua meta de crescimento sem perder a identidade e os valores que fazem com que a Iguatemi seja uma das 50 marcas mais valiosas do Brasil.

Comentário do Desempenho

Em 31 de março de 2016, a Iguatemi possuía 315 funcionários.

PROGRAMAS AMBIENTAIS

Há mais de 10 anos, a Iguatemi, sempre preocupada com os aspectos sócio ambientais, implementa ações sustentáveis que economizam água e reduzem o consumo de energia, tais como:

Ações para redução do consumo de energia

- Migração para o Mercado Livre (Atualmente 9 Shoppings estão no Mercado livre)
- Substituição contínua das lâmpadas e equipamentos por novas tecnologias mais eficientes (Chillers, LED, ...)
- Automatização de sistemas para melhorar a eficiência dos Shoppings (iluminação, ar condicionado, ...)

Ações para economia de água e para aumento da autosuficiência

- Poços artesianos;
- Tratamento de água e esgoto (ETE/ETA);
- Instalação de equipamentos economizadores (arejadores, vasos sanitários, válvulas economizadoras, ...)

Desenvolvemos nossos processos logísticos (como, por exemplo, reciclagem ou coleta seletiva) sempre levando em conta o meio ambiente. Cada processo parte de uma de visão, para depois ganhar objetivos, metas e planos de ação.

Adicionalmente, vale ressaltar também a prática de ações sociais, de apoio a cooperativas, que beneficiam comunidades carentes com o trabalho de separação dos resíduos ou a reutilização de matérias-primas.

SERVIÇOS DE AUDITORIA INDEPENDENTE – ATENDIMENTO À INSTRUÇÃO CVM Nº 381/2003

A Companhia e suas controladas passaram a utilizar os serviços de auditoria da KPMG Auditores Independentes a partir do primeiro trimestre de 2012. A política de atuação da Companhia na contratação de serviços não relacionados à auditoria externa junto aos nossos auditores independentes se fundamenta nos princípios que preservam a independência do auditor independente. Estes princípios consistem, de acordo com princípios internacionalmente aceitos, em: (a) o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, (b) o auditor não deve exercer funções gerenciais no seu cliente e (c) o auditor não deve promover os interesses de seu cliente.

Em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº381/03, a Companhia, no exercício não contratou e não teve serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes não relacionados à auditoria externa.

Comentário do Desempenho

Nota: Os dados não financeiros, tais como ABL, vendas e aluguéis, não foram objeto de revisão pelos nossos auditores independentes.

A Companhia está vinculada a arbitragem na Câmera de Arbitragem do Mercado, conforme cláusula compromissória constante em seu Estatuto Social.

Notas Explicativas

Notas explicativas

(Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto quando de outra forma indicado)

1 Contexto operacional

A Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. ("Iguatemi" ou "Companhia") com sede na Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, na cidade de São Paulo - SP, tem por objeto social a exploração comercial e o planejamento de shopping centers, a prestação de serviços de administração de shopping centers regionais e de complexos imobiliários de uso misto, a compra e venda de imóveis, a exploração de estacionamentos rotativos, a intermediação na locação de espaços promocionais, a elaboração de estudos, projetos e planejamento em promoção e merchandising, o exercício de outras atividades afins ou correlatas ao seu objeto social e a participação em outras companhias como sócia, cotista, acionista ou associada por qualquer outra forma permitida por lei.

A Companhia negocia suas ações na BM&FBOVESPA, sob a sigla "IGTA3".

Os empreendimentos ("shopping centers") são constituídos sob a forma de condomínio de edificação e consórcios. Suas operações são registradas pela Companhia, em seus livros contábeis, na proporção da sua participação.

A Iguatemi e suas investidas são detentoras de participação em determinados empreendimentos imobiliários, na sua maioria shopping centers, localizados nas Regiões Sul, Sudeste e Centro-Oeste do Brasil. A seguir os shoppings e torres comerciais em operação:

	Participação %			
	31.03.2016			31.12.2015
	Direta	Indireta	Total	Total
Shopping Center Iguatemi São Paulo ("SCISP") (d)	46,21	12,05	58,26	58,01
Shopping Center JK Iguatemi ("JK Iguatemi") (a)	-	64,00	64,00	64,00
Shopping Center Iguatemi Campinas ("SCIC")	70,00	-	70,00	70,00
Shopping Center Iguatemi Porto Alegre ("SCIPA") (b)	-	36,00	36,00	36,00
Shopping Center Iguatemi Brasília ("SCIBRA")	64,00	-	64,00	64,00
Shopping Center Iguatemi Alphaville ("SCIAlpha") (f)	-	78,00	78,00	78,00
Market Place Shopping Center ("MPSC") (e)	-	100,00	100,00	100,00
Praia de Belas Shopping Center ("PBSC")	37,55	-	37,55	37,55
Shopping Center Iguatemi Florianópolis ("SCIFLA") (b)	-	30,00	30,00	30,00
Shopping Center Galleria ("SCGA") (b)	-	100,00	100,00	100,00
Esplanada Shopping Center ("SCESP") (c)	-	37,99	37,99	37,99
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto ("SCIRP") (h)	-	88,00	88,00	88,00
Shopping Center Iguatemi São José Rio Preto ("SCIRIOP") (i)	-	88,00	88,00	88,00
Shopping Center Iguatemi Esplanada ("SCIESP") (j)	-	65,71	65,71	65,71
Shopping Center Iguatemi São Carlos ("SCISC")	50,00	-	50,00	50,00
Platinum Outlet Premium Novo Hamburgo ("IFONH") (g)	-	41,00	41,00	41,00
Shopping Center Iguatemi Caxias ("SCICX")	8,40	-	8,40	8,40
Boulevard Campinas	77,00	-	77,00	77,00
Praia de Belas Prime Offices	43,78	-	43,78	43,78
Market Place Tower ("MPT") (e)	-	100,00	100,00	100,00
Shopping Patio Higienópolis (k)	-	11,20	11,20	11,20

Notas Explicativas

a) O Shopping Center JK Iguatemi da investida JK Iguatemi Empreendimentos Imobiliárias S.A foi inaugurado em 22 de junho de 2012. Em 11 de abril de 2014 foi efetivada a aquisição adicional de 14% da fração ideal do shopping, totalizando a participação de 64%.

b) As participações no SCIFLA, SCIPA e SCGA são indiretas por meio das investidas Shopping Center Reunidos do Brasil Ltda., Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda., Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda., respectivamente.

c) A participação no SCESP é indireta por meio das investidas Amuco Shopping S.A. e Fleury Alliegro Imóveis Ltda., com percentuais de 37,08% e 0,91%, respectivamente.

d) A participação indireta do SCISP é por meio da investida SISP Participações Ltda.

e) As participações no MPSC e MPT são indiretas por meio das investidas Market Place Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Market Place Torres Ltda., respectivamente.

f) A participação no SCIALPHA é indireta por meio da investida SCIALPHA Participações Ltda.

g) A participação no IFONH é indireta por meio da investida Iguatemi Outlets do Brasil Ltda.

h) A participação no SCIRP é indireta por meio da investida SCIRP Participações Ltda.

i) A participação no SCIRIOP é indireta por meio da investida SJRP Iguatemi Empreendimentos Ltda.

j) A participação no SCIESP é indireta por meio da investida CS41 Participações Ltda.

k) Em 31 de julho de 2015, foi adquirida a participação indireta de 3,75% e em 1º de outubro de 2015, adquiriu 8,4% (8,15% do SPH1 e 9,15% do SPH2) da Fundação Conrado Wessel, passando a deter uma participação total de 11,2% no Shopping Patio Higienópolis, por meio da investida SPH1 Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A.

2 Base de elaboração e resumo das principais práticas contábeis

2.1 Base de elaboração

Declaração de conformidade

As informações trimestrais (individuais e consolidadas) são de responsabilidade da Administração da Companhia e compreendem:

- As informações trimestrais individuais, identificadas como "Controladora", foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamento, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

- As informações trimestrais consolidadas foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem a legislação societária os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, referendadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e conforme as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards - IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

Notas Explicativas

Pelo fato de que as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicadas nas informações trimestrais individuais, a partir de 2014, não diferem do IFRS aplicável às informações trimestrais separadas, uma vez que passou a permitir a aplicação do método de equivalência patrimonial em controladas nas demonstrações separadas, elas também estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards - IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB). Essas informações trimestrais individuais são divulgadas em conjunto com as informações trimestrais consolidadas.

Como não existe diferença entre o patrimônio líquido consolidado e o resultado consolidado atribuíveis aos acionistas da controladora, constantes nas informações trimestrais consolidadas, e o patrimônio líquido e o resultado da controladora, constantes nas informações trimestrais individuais, a Companhia optou por apresentar essas informações trimestrais individuais e consolidadas em um único conjunto de informações trimestrais.

Aprovação das informações trimestrais

As informações trimestrais foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para arquivamento em 10 de maio de 2016.

2.2 Resumo das principais práticas contábeis

a. Uso de estimativas

Na elaboração informações trimestrais, é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras transações. As informações trimestrais da Companhia e de suas investidas incluem, portanto, estimativas referentes à seleção da vida útil dos bens do ativo imobilizado e das propriedades para investimento, às provisões necessárias para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis, às determinações de provisões para imposto de renda e contribuição social, provisão para crédito de liquidação duvidosa, valor justo das propriedades para investimento e a outras similares. Por serem estimativas, é normal que possam ocorrer variações por ocasião das efetivas realizações ou liquidações dos correspondentes ativos e passivos.

b. Combinação de negócios

Informações trimestrais consolidadas

As aquisições de negócios são contabilizadas pelo método de aquisição. A contrapartida transferida em uma combinação de negócios é mensurada pelo valor justo, que é calculado pela soma dos valores justos dos ativos transferidos, dos passivos incorridos na data de aquisição para os antigos controladores da adquirida e das participações emitidas em troca do controle da adquirida. Os custos relacionados à aquisição são geralmente reconhecidos no resultado, quando incorridos.

O ágio é mensurado como o excesso da soma da contrapartida transferida, do valor das participações não controladoras na adquirida e do valor justo da participação do adquirente anteriormente detida na adquirida sobre os valores líquidos na data de aquisição dos ativos adquiridos e passivos assumidos identificáveis. Se, após a avaliação, os valores líquidos dos ativos adquiridos e passivos assumidos identificáveis na data de aquisição forem superiores à soma da contrapartida transferida, do valor das participações não controladoras na adquirida e do valor justo da participação do adquirente anteriormente detida na adquirida, o excesso é reconhecido imediatamente no resultado como ganho.

Notas Explicativas

Informações trimestrais individuais
Nas informações trimestrais individuais, a Companhia aplica os requisitos da Interpretação Técnica ICPC 09 - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método de Equivalência Patrimonial, a qual requer que qualquer montante excedente ao custo de aquisição sobre a participação da Companhia no valor justo líquido dos ativos, passivos e passivos contingentes identificáveis da adquirida na data de aquisição é reconhecido como ágio. O ágio é acrescido ao valor contábil do investimento. Qualquer montante da participação da Companhia no valor justo líquido dos ativos, passivos e passivos contingentes identificáveis que exceda o custo de aquisição, após a reavaliação, é imediatamente reconhecido no resultado. As contraprestações transferidas bem como o valor justo líquido dos ativos e passivos são mensurados utilizando-se os mesmos critérios aplicáveis às informações trimestrais consolidadas descritos anteriormente.

c. Ágio
O ágio resultante de uma combinação de negócios é demonstrado ao custo na data da combinação do negócio (ver item b).

Para fins de teste de redução no valor recuperável, o ágio é alocado para o investimento que se beneficia da sinergia da combinação.

Ágio é submetido anualmente a teste de redução ao valor recuperável, ou com maior frequência quando houver indicação de que poderá apresentar redução ao valor recuperável. Se o valor recuperável for menor que o valor contábil, a perda por redução ao valor recuperável é primeiramente alocada para reduzir o valor contábil de qualquer ágio alocado à unidade e, posteriormente, aos outros ativos da unidade, proporcionalmente ao valor contábil de cada um de seus ativos. Qualquer perda por redução ao valor recuperável de ágio é reconhecida diretamente no resultado do exercício. A perda por redução ao valor recuperável não é revertida em períodos subsequentes.

d. Apuração do resultado
As receitas, os custos e as despesas são reconhecidos de acordo com o princípio contábil da competência. A receita de aluguéis é reconhecida com base na fruição dos contratos e a receita de serviços é reconhecida quando da efetiva prestação de serviços, independentemente do faturamento. As despesas e os custos são reconhecidos quando incorridos. As receitas de cessões de direitos a lojistas são diferidas e apropriadas ao resultado de acordo com a fruição do primeiro contrato de aluguel. A receita na alienação de imóveis é reconhecida por competência e classificada como outras receitas e despesas operacionais, por não se tratar de resultados recorrentes.

e. Caixa, equivalentes de caixa
Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras pós-fixadas resgatáveis a qualquer momento, com riscos insignificantes de mudança de seu valor de mercado e sem penalidades.

f. Aplicações financeiras
As aplicações financeiras são classificadas de acordo com a sua finalidade em: (i) mantidas para negociação; (ii) mantidas até o vencimento; e (iii) disponíveis para venda.

Notas Explicativas

As aplicações mantidas para negociação são avaliadas pelo seu valor justo, com seus efeitos reconhecidos em resultado. As aplicações mantidas até o vencimento são mensuradas pelo custo de aquisição acrescido dos rendimentos auferidos, reduzida de provisão para ajuste ao valor provável de realização, quando aplicável, com seus efeitos reconhecidos no resultado. As aplicações disponíveis para venda são avaliadas ao valor justo, com seus ganhos e perdas não realizados reconhecidos em outros resultados abrangentes, quando aplicável.

g. Provisão para créditos de liquidação duvidosa

A provisão para créditos de liquidação duvidosa leva em consideração os valores de clientes constituída com base na estimativa das possíveis perdas que possam ocorrer na cobrança desses créditos, a qual é considerada suficiente pela Administração para a cobertura dessas perdas.

h. Estoques

Os estoques são apresentados pelo menor valor entre o valor de custo e o valor líquido realizável. Os custos dos estoques são determinados pelo método do custo médio de aquisições. O valor líquido realizável corresponde ao preço de venda estimado dos estoques, deduzido de todos os custos necessários para realizar a venda.

i. Investimentos

Os investimentos são avaliados pelo método de equivalência patrimonial nas informações trimestrais individuais.

Os investimentos em sociedades em que a Administração tenha influência significativa, ou nas quais participe com 20% ou mais do capital votante, ou que façam parte do mesmo grupo que estejam sob controle comum, também são avaliados pelo método de equivalência patrimonial (vide nota explicativa nº 8).

Investimentos em empresas controladas em conjunto ("joint ventures")

Uma "joint venture" é um acordo contratual através do qual a Companhia e outras partes exercem uma atividade econômica sujeita a controle conjunto, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades da "joint venture" requerem a aprovação de todas as partes que compartilham o controle.

Os investimentos em conjunto são registrados pelo método de equivalência patrimonial, desde a data em que o controle compartilhado foi adquirido, e não são consolidados.

j. Moeda funcional e de apresentação das informações trimestrais

As informações trimestrais de cada investida incluída na consolidação são preparadas usando-se a moeda funcional (moeda do ambiente econômico primário em que ela opera) de cada investida. Ao definir a moeda funcional de cada uma de suas investidas, a Administração considerou qual a moeda que influencia significativamente o preço de venda dos serviços prestados e a moeda na qual a maior parte do custo de sua prestação de serviços é paga ou incorrida. As informações trimestrais consolidadas são apresentadas em reais, que é a moeda funcional e de apresentação da controladora e todas a suas investidas.

k. Tradução das informações trimestrais de investidas no exterior

A investida localizada no exterior ("Anwold Malls Corporation") não possui corpo gerencial próprio, tampouco independência administrativa, financeira e operacional.

Notas Explicativas

Portanto, os saldos dos seus ativos e passivos são convertidos à taxa de câmbio vigente na data de encerramento das informações trimestrais consolidadas: (i) as contas do patrimônio líquido são convertidas pela taxa histórica do câmbio; e (ii) as contas de resultado (receitas e despesas) são convertidas pela taxa média mensal do câmbio, desde que não tenham ocorrido flutuações significativas do câmbio. Os efeitos da variação cambial são registrados na demonstração do resultado.

l. Moeda estrangeira

Na elaboração das informações trimestrais (individuais e consolidadas) da Companhia, as transações em moeda estrangeira são registradas de acordo com as taxas de câmbio vigentes na data de cada transação. No final de cada exercício contábil, os itens monetários em moeda estrangeira são convertidos pelas taxas vigentes. As variações cambiais sobre itens monetários são reconhecidas no resultado do exercício em que ocorrerem.

m. Propriedades para investimento

São propriedades mantidas para obter renda com aluguéis (incluindo imobilizações em andamento para tal propósito). As propriedades para investimento são mensuradas ao custo, deduzido da depreciação calculada pelo método linear. O valor justo das propriedades para investimento é divulgado, conforme nota explicativa nº 9.

Anualmente, a Companhia revisa a vida útil e o valor residual das suas propriedades para investimento.

n. Imobilizado

Demonstrado ao custo, deduzido da depreciação calculada pelo método linear, com base nas taxas divulgadas na nota explicativa nº 10.

o. Intangível

- Os ativos intangíveis com vida útil indefinida não são amortizados e são submetidos a teste anual de perda de seu valor recuperável.

- Os ativos intangíveis com vida útil definida são amortizados de acordo com sua vida econômica estimada e, quando são identificadas indicações de perda de seu valor recuperável, são também submetidos a teste de "impairment" para análise do seu valor recuperável (nota explicativa nº 11).

A recuperação do saldo contábil é testada anualmente, ou em decorrência de eventos ou circunstâncias que representem indicadores de perda de valor. Para fins do teste de recuperação, os ágios são alocados à unidade geradora de caixa da forma como são monitorados pela Administração. O valor recuperável é determinado com base em modelos econômicos de avaliação, que incluem o fluxo de caixa futuro descontado e a análise de dados de mercado comparáveis.

p. Imposto de renda e contribuição social

A provisão para imposto de renda foi constituída à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável anual excedente a R$240. A contribuição social foi calculada à alíquota de 9% sobre o lucro contábil ajustado. O imposto de renda e a contribuição social diferidos foram calculados com base nas diferenças temporárias no reconhecimento de receitas e

Notas Explicativas

despesas para fins contábeis e fiscais. Conforme facultado pela legislação tributária, determinadas empresas consolidadas optaram pelo regime de tributação com base no lucro presumido, o qual a base de apuração do imposto de renda e da contribuição social é calculada à razão de 32% sobre as receitas brutas provenientes da prestação de serviços, 8% sobre venda de mercadoria (12% para contribuição social) e de 100% das receitas financeiras e outras receitas, sobre as quais se aplica a alíquota regular de 15%, acrescida do adicional de 10%, para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, por esse motivo, essas empresas consolidadas não registraram imposto de renda e contribuição social diferidos sobre prejuízos fiscais, bases negativas e diferenças temporárias, nem estão inseridas no contexto da não cumulatividade na apuração do Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS.

q. Distribuição de dividendos

A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas suas demonstrações no fim do exercício, com base no seu estatuto social. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelos acionistas em Assembleia Geral.

r. Resultado por ação

O resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do período atribuível aos acionistas da Companhia e a média mensal das ações em circulação no respectivo período. 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.

s. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos, inicialmente pelo valor justo, no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação. Subsequentemente, são apresentados pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Os empréstimos são classificados como passivo circulante a menos que tenha direito incondicional de deferir a liquidação do passivo por, pelo menos 12 meses após a data do balanço.

t. Provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

As provisões fiscais e cíveis são constituídas sempre que forem prováveis que possam haver uma saída de recursos para a liquidação das obrigações e quando os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança, levando em conta à opinião dos assessores jurídicos, a natureza das ações, a similaridade com processos anteriores, a complexidade e o posicionamento de tribunais. Os riscos classificados como perdas possíveis não são reconhecidas contabilmente, sendo apenas divulgados, e os classificados como remotos não requerem provisão nem divulgação. Para os riscos trabalhistas, as provisões são constituídas quando os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança, levando em consideração a opinião e os valores informados pelos assessores jurídicos, de acordo com percentual definido pela Administração através do histórico de liquidação de processos de mesma natureza ocorridos nos últimos 12 meses.

Notas Explicativas

u. Outros ativos e passivos

Os demais ativos estão demonstrados ao valor de custo ou realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos auferidos.

Os demais passivos são demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis, incluindo, quando aplicável, juros e atualizações monetárias.

v. Plano de pagamento com base em ação

A Companhia oferece a seus empregados planos de remuneração com base em ações, liquidados em ações, segundo os quais a Companhia recebe os serviços como contraprestação das opções de compra de ações. O valor das opções concedidas é reconhecido como despesa, durante o período no qual o direito é adquirido, período durante o qual as condições específicas de aquisição de direitos devem ser atendidas. Na data do balanço, a Companhia revisa suas estimativas da quantidade de opções cujos direitos devem ser adquiridos com base nas condições. Esta reconhece o impacto da revisão das estimativas iniciais, se houver, na demonstração do resultado, em contrapartida ao patrimônio líquido.

w. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

De acordo com o CPC 12 - Ajuste a Valor Presente, os ativos e passivos monetários de longo prazo devem ser atualizados monetariamente e, portanto, ajustados pelo seu valor presente. O ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários de curto prazo deve ser calculado, e somente registrado, se considerado relevante em relação às informações trimestrais tomadas em conjunto. Para fins de registro e determinação de relevância, o ajuste a valor presente deve ser calculado levando em consideração os fluxos de caixa contratuais e a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos.

x. "Impairment" sobre ativos de longo prazo

De acordo com o CPC 01 - Redução ao Valor Recuperável (IAS 36), a Companhia analisa se existem evidências de que o valor contábil de um ativo não será recuperado. Caso sejam identificadas tais evidências, a Companhia estima o valor recuperável do ativo. O valor recuperável de um ativo é o maior valor entre: (i) seu valor justo menos os custos que seriam incorridos para vendê-lo; e (ii) seu valor de uso. O valor de uso é equivalente aos fluxos de caixa descontados (antes dos impostos) derivados do uso contínuo do ativo até o final da sua vida útil. Quando o valor contábil do ativo exceder seu valor recuperável, a Companhia reconhece uma redução do saldo contábil desse ativo ("impairment" ou deterioração). A redução ao valor recuperável é registrada ao resultado do exercício. Se não for determinado o valor recuperável de um ativo individualmente, é realizada a análise do valor recuperável da unidade geradora de caixa à qual o ativo pertence. Exceto com relação à redução no valor do ágio, a reversão de perdas reconhecidas anteriormente é permitida. A reversão nessas circunstâncias está limitada ao saldo depreciado que o ativo apresentaria na data da reversão, supondo-se que a reversão não tenha sido registrada.

y. Instrumentos financeiros

A categoria é determinada no reconhecimento inicial dos instrumentos financeiros.

Notas Explicativas

(i) Ativo financeiro não derivativo

Os ativos financeiros mantidos pela Companhia são classificados sob as seguintes categorias:

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado
São ativos financeiros mantidos para negociação, quando são adquiridos para esse fim, principalmente no curto prazo. Os instrumentos financeiros derivativos também são classificados nessa categoria. Os ativos dessa categoria são classificados no ativo circulante.

Ativos financeiros mantidos até o vencimento
Compreendem investimentos em determinados ativos financeiros classificados no momento inicial da contratação, para serem mantidos até a data de vencimento, os quais são mensurados ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos de acordo com os prazos e as condições contratuais.

Ativos financeiros disponíveis para venda
Quando aplicável, são incluídos nessa classificação os ativos financeiros não derivativos, que sejam designados como disponíveis para venda ou não sejam classificados como:
(i) empréstimos e recebíveis; (ii) investimentos mantidos até o vencimento; ou (iii) ativos financeiros a valor justo por meio do resultado.

Empréstimos e recebíveis
São incluídos nessa classificação os ativos financeiros não derivativos com recebimentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo.

São registrados no ativo circulante, exceto, nos casos aplicáveis, aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço, os quais são classificados como ativo não circulante.

(ii) Passivo financeiro não derivativo

Os passivos financeiros mantidos pela Companhia são classificados sob as seguintes categorias:

Passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado
São classificados como ao valor justo por meio do resultado quando são mantidos para negociação ou designados ao valor justo por meio do resultado.

Outros passivos financeiros
São mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. Em 31 de março de 2015 e 31 de dezembro de 2015, no caso da Companhia, compreendem empréstimos, financiamentos e debêntures (notas explicativas nº 12 e nº 13) e saldos a pagar a fornecedores nacionais e estrangeiros.

(iii) Patrimoniais

Ações ordinárias
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, líquido de quaisquer efeitos tributários.

Notas Explicativas

Recompra de ações (ações em tesouraria)
Quando o capital social reconhecido como patrimônio líquido é recomprado, o valor pago, o qual inclui custos diretamente atribuíveis, líquido de quaisquer efeitos tributários, é reconhecido como uma dedução do patrimônio líquido. As ações recompradas são classificadas como ações em tesouraria e são apresentadas como dedução do patrimônio líquido total. 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 resultantes da transação são apresentados como reservas de capital.

z. Consolidação

As investidas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido à Companhia e deixam de ser consolidadas, nos casos aplicáveis, a partir da data em que o controle deixa de existir.

Entre as principais eliminações e reclassificações no processo de elaboração da consolidação estão:

- Saldo das contas de ativos e passivos entre a controladora e investidas, assim como as receitas e despesas das suas transações.
- Participações no patrimônio líquido e no lucro líquido das investidas.
- Lucros não realizados entre a Companhia e investidas, quando aplicável.
- Reclassificação das parcelas do ágio atribuíveis, às propriedades para investimento e aos ativos intangíveis.
- Destaque das parcelas do lucro líquido e do patrimônio líquido referentes às participações dos acionistas não controladores.

Não há diferenças entre o patrimônio líquido e o resultado da controladora e do consolidado.

aa. Novas normas, alterações e interpretações de normas

Novas normas e interpretações que ainda não estão em vigor aplicáveis a Companhia:

- **IFRS 9 Instrumentos Financeiros**
O IFRS 9 (2009) introduz um novo requerimento para classificação e mensuração de ativos financeiros. Sob o IFRS 9 (2009), os ativos financeiros são classificados e mensurados baseado no modelo de negócio no qual eles são mantidos e as características de seus fluxos de caixa contratuais. IFRS 9 (2010) introduz adições em relação aos passivos financeiros. O IASB atualmente tem um projeto ativo para realizar alterações limitadas aos requerimentos de classificação e mensuração do IFRS 9 e adicionar novos requerimentos para endereçar a perda por redução ao valor recuperação de ativos financeiros e contabilidade de hedge.

A IFRS 9 é efetiva para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018, com adoção antecipada permitida. A Companhia está avaliando o impacto total desta adoção.

Notas Explicativas

- **IFRS 15 - Receita de contratos com clientes**
  Em 28 de maio de 2014, o IASB divulgou IFRS 15, Receita de Contratos com Clientes, que exige uma entidade a reconhecer o montante da receita refletindo a contraprestação que elas esperam receber em troca do controle desses bens ou serviços. A nova norma vai substituir a maior parte da orientação detalhada sobre o reconhecimento de receita que existe atualmente em IFRS quando a nova norma for adotada. A nova norma é aplicável a partir de ou após 1º de janeiro de 2018, com adoção antecipada permitida para entidades que reportam em IFRS. A norma poderá ser adotada de forma retrospectiva, utilizando uma abordagem de efeitos cumulativos. A Companhia está avaliando nova norma para determinação dos efeitos na adoção.

- **IFRS 14 - Ativos e Passivos Regulatórios (Regulatory Deferral Accounts);**

- **Métodos Aceitáveis de Depreciação e Amortização (Acceptable Methods of Depreciation and Amortisation)** - Alterações CPC 27 / IAS 16 e CPC 04 / IAS 38

3 Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2016	31.12.2015	31.03.2016	31.12.2015
Caixa e bancos	111.489	8.420	121.665	30.419
Aplicações financeiras em fundos de investimento (i)	2.651	65.247	12.011	99.650
Total Caixa e Equivalentes de Caixa	114.140	73.667	133.676	130.069
Aplicações financeiras em fundos de investimento (i)	26.858	149.534	121.730	228.377
Letras financeiras (ii)	20.516	19.846	20.516	19.846
Aplicações financeiras compromissadas (iii)	-	-	6.865	6.643
Aplicações financeiras - DPGE (iv)	8.304	8.001	8.304	8.001
Total Aplicações Financeiras	55.678	177.381	157.415	262.867

(i) É representado por fundo de investimento de renda fixa, com liquidez diária e rendimentos acumulados de 3,26% até 31 de março de 2016 e 13,65% acumulado no ano de 2015. A administração efetua a gestão de caixa da Companhia por meio de fundos de investimentos, com expectativa de utilização dos recursos para o desenvolvimento dos projetos previstos, sendo que é garantido resgate imediato dos recursos no fundo, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor. As aplicações financeiras estão classificadas como títulos para negociação em virtude das características descritas.

(ii) As letras financeiras da instituição financeira Banco Santander (Brasil) S/A, estão classificadas como título mantido até o vencimento em função de sua característica, tem por objetivo a garantia de um empréstimo na modalidade de crédito imobiliário com vencimento em 28/10/2016, conforme mencionado em nota explicativa nº 12, item (c). Em 31 de março de 2016, a Administração possui capacidade financeira de manter o título até o seu vencimento.

(iii) As aplicações financeiras compromissadas da instituição financeira Itaú Unibanco S/A, estão classificadas como título mantido até o vencimento em função de sua característica, tem por objetivo a garantia de um empréstimo na modalidade de Certificado de Recebível Imobiliário (CRI) com vencimento em 17 de setembro de 2025, conforme mencionado em nota explicativa nº 12, item (b). Em 31 de março de 2016, a Administração possui capacidade financeira de manter o título até o seu vencimento.

(iv) As aplicações financeiras, na modalidade de depósitos a prazo com garantia especial - DPGE, da instituição financeira Banco BTG Pactual S/A, estão classificadas como título mantido até o vencimento em função da sua característica. Em 31 de março de 2016, a Administração possui capacidade financeira de manter o título até o seu vencimento.

Notas Explicativas

A composição das aplicações financeiras, é demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
Fundo de Investimento	31.03.2016	31.12.2015	31.03.2016	31.12.2015
Certificados de Depósitos Bancários - CDB	565	5.368	2.561	8.197
Debêntures	7.938	27.675	35.976	42.268
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	2.651	65.247	12.011	99.650
Letras do Tesoura Nacional -LTN	1.813	34.937	8.219	53.357
Notas do Tesouro Nacional - NTN	3.389	143	15.359	219
Deposito a prazo	348	2.429	1.579	3.709
Letras financeiras	12.805	78.982	58.036	120.627
Total de fundo de investimento	29.509	214.781	133.741	328.027

4 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2016	31.12.2015	31.03.2016	31.12.2015
Aluguéis e revenda de pontos comerciais a receber	46.645	53.502	116.339	130.901
Coparticipação a receber (i)	5.820	6.671	21.713	24.340
Outras (ii)	16.053	7.231	133.425	130.089
	68.518	67.404	271.477	285.330
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(7.298)	(6.413)	(26.530)	(25.255)
	61.220	60.991	244.947	260.075
Circulante	52.565	51.634	172.719	176.220
Não circulante	8.655	9.357	72.228	83.855

(i) Representa substancialmente saldos a receber pelo direito de uso do espaço imobiliário. As coparticipações são faturadas de acordo com contratos e reconhecidas no resultado conforme o prazo do aluguel contratado.

(ii) Representadas substancialmente por vendas de imóveis realizadas pelas investidas PBES, CS41, SCRP, SJRP e 01NG no consolidado, atualizado mensalmente pelos índices INCC/FGV e IGP-M/FGV.

A composição por idade de vencimento dos valores a receber é apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2016	31.12.2015	31.03.2016	31.12.2015
A vencer de 721 a 1440 dias	2.360	2.615	43.386	47.108
A vencer de 361 a 720 dias	6.295	6.742	28.842	36.747
A vencer até 360 dias	47.460	47.749	157.693	165.018
Vencidas até 30 dias	1.802	1.460	4.721	4.228
Vencidas de 31 a 60 dias	257	665	974	1.979
Vencidas de 61 a 90 dias	2.261	216	6.204	1.102
Vencidas de 91 a 120 dias	212	442	820	1.592
Vencidas de 121 a 360 dias	2.324	2.200	7.469	7.104
Vencidas há mais de 360 dias	5.547	5.315	21.368	20.452
	68.518	67.404	271.477	285.330

Notas Explicativas

Os aluguéis e outras contas a receber são apresentados pelos valores nominais dos títulos representativos dos créditos, incluindo, quando aplicável, rendimentos, variações monetárias auferidas e efeitos decorrentes da linearização da receita.

A movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa é apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2016	31.12.2015	31.03.2016	31.12.2015
Saldo em 31 de dezembro de 2015	6.413	5.724	25.255	20.356
Constituições, líquidas de reversões e baixas definitivas	885	689	1.275	4.899
Saldo em 31 de março de 2016	7.298	6.413	26.530	25.255

5 Impostos a recuperar e créditos tributários

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2016	31.12.2015	31.03.2016	31.12.2015
Imposto de renda e contribuição social diferidos (*)	58.341	55.213	76.647	68.672
Imposto de renda e contribuição social antecipados	-	-	1.268	36
Imposto de renda e contribuição social saldo negativo	5.058	9.947	9.967	14.986
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF	1.856	-	2.369	473
Outros impostos a recuperar	1.780	1.706	7.626	6.449
	67.035	66.866	97.877	90.616
Circulante	8.695	11.653	21.230	21.944
Não circulante	58.340	55.213	76.647	68.672

(*) A Companhia registrou a totalidade dos créditos fiscais diferidos, decorrentes principalmente de prejuízo fiscal e diferenças temporárias relacionadas as provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis. A perspectiva de realização do saldo pela Companhia é de até 10 anos.

6 Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2016	31.12.2015	31.03.2016	31.12.2015
Depósitos Judiciais	942	919	2.923	2.901
Empréstimos a Receber	6.548	6.810	11.602	12.251
Certif. Potenc. Adic. Constr. CEPAC	12.501	12.501	12.501	12.501
Outros Ativos Circulantes	2.114	2.126	3.224	3.238
	22.105	22.356	30.250	30.891
Circulante	17.433	17.180	20.491	21.169
Não circulante	4.672	5.176	9.759	9.722

Notas Explicativas

7 Partes relacionadas

A Companhia realiza, no curso normal de seus negócios, operações com partes relacionadas representadas pelas empresas do Grupo Jereissati, que são realizadas a preços, prazos, encargos financeiros e demais condições definidas pela Administração.

Saldos e transações com partes relacionadas

Os saldos e transações com partes relacionadas em 31 de março de 2016 e em 31 de dezembro de 2015 estão assim representados:

a. Saldos

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2016	31.12.2015	31.03.2016	31.12.2015
Ativo não circulante:				
Créditos com partes relacionadas:				
Com controladas e controladas em conjunto:				
Anwold Malls Corporation (ii) *(12% a.a.)*	19.929	19.361	-	-
Praia Belas Deck Parking Ltda. *(TR+9,5% a.a.)*	33.778	33.846	-	-
Créditos com partes relacionadas:				
Com acionista controlador:				
La Fonte Telecom S.A. *(variação cambial + 4,92% a.a.)*	-	-	31.368	34.194
Com outras partes relacionadas:				
Praia de Belas Shopping Center (iii) *(CDI + 1% a.a.)*	6.028	6.576	6.028	6.576
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto (vi)	-	-	11.055	11.055
Shopping Center Iguatemi São José do Rio Preto (vi)	-	-	4.908	4.908
Federação das Entidades Assistenciais Campinas (iv) *(CDI + 1% a.a.)*	70.237	69.387	70.237	69.387
Outras partes relacionadas (v)	4.060	1.764	6.381	3.964
Total de créditos com partes relacionadas	134.032	130.934	129.977	130.084
Adiantamentos para futuro aumento de capital (i)				
Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda.	21.260	8.700	-	-
SPH 1 Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A.	50.600	-	-	
SCIRP Participações Ltda.	10.880	4.900	-	-
SJRP Iguatemi Empreendimentos Ltda.	22.400	22.340	-	-
Instituto Cultural Arvoredo	2	2	-	-
SP74 Participações Ltda.	1.550	-	-	-
CS41 Participações Ltda	4.632	-	-	-
SCIALPHA Participações Ltda.	6.215	3.335	-	-
CSC61 Participações Ltda.	2.100	-	-	-
I-Retail Serv. Consult. de Moda e Particip. Ltda.	6.375	2.800	-	-
Iguatemi Outlets do Brasil Ltda.	1.900	1.900	-	-
Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda.	549	549	-	-
Nova Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.527	4.707	-	-
Total de adiantamentos para futuro aumento de capital	134.990	49.233	-	-
Total do ativo não circulante	269.022	180.167	129.977	130.084
Total de créditos com partes relacionadas	269.022	180.167	129.977	130.084

Notas Explicativas

Passivo circulante:				
Débitos com partes relacionadas:				
Iguatemi Outlets do Brasil Ltda. (vii)	26.513	-	-	-
SCIRP Participações Ltda. (viii)	104.749	-	-	-
Total de débitos com partes relacionadas	131.262	-	-	-
Dividendos a pagar:				
Acionistas controladores:				
La Fonte Telecom S.A.	414	414	414	414
Jereissati Participações S.A.	24.048	24.048	24.048	24.048
Com terceiros:				
Participa Empreendimentos Imob. e Participações Ltda.				
Minoritários:				
Acionistas não controladores	20.922	20.922	20.923	20.922
Total de dividendos a pagar	45.384	45.384	45.385	45.384
Total do passivo circulante	176.646	45.384	45.385	45.384
Passivo não circulante:				
Débitos com partes relacionadas:				
Com controladas:				
Anwold Malls Corporation (ii) (*variação cambial + 5,91% a.a.)*	17.024	18.533	-	-
Total dos débitos com partes relacionadas	17.024	18.533	-	-
Total do passivo não circulante	17.024	18.533	-	-
Total de débitos com partes relacionadas	193.670	63.917	45.385	45.384

(i) O "Adiantamentos para futuro aumento de capital" não está sujeito a encargos financeiros. O saldo está registrado na rubrica "Créditos com Partes Relacionadas" no ativo não circulante e serão integralizados nas alterações de contrato social das Sociedades de Propósito Especifico (SPE) em 2016.

(ii) Referem-se a mútuos para financiamento do capital de giro, a serem restituídos após definição da Companhia.

(iii) Refere-se a financiamento para expansão do Praia de Belas Shopping Center.

(iv) Refere-se a um mútuo com a FEAC - Federação das Entidades Assistenciais de Campinas, ao qual tem uma participação de 30% do Shopping Center Iguatemi Campinas, com a finalidade de financiamento para expansão do shopping, com vencimento em 15 de abril de 2023.

(v) Refere-se substancialmente aos créditos junto aos diversos condomínios dos shoppings, oriundos dos processos de reembolso de pagamentos diversos, realizados pela Companhia.

(vi) Os saldos de partes relacionadas entre o condomínio civil e o condomínio comercial referem-se aos reembolsos de despesas não honradas pelos locatários e foram aportados pelos empreendedores, conforme determinam as Leis nº 4.591/64 e nº 8.245/91.

(vii) Refere-se a um mútuo com a Iguatemi Outlets do Brasil Ltda, com a finalidade de financiamento do capital de giro. Esta operação tem uma taxa de 100% do CDI, com vencimento em 23 de fevereiro de 2017.

(viii) Esta operação trata-se de um empréstimo recebido em nome da SCIRP Participações Ltda., referente a uma operação de securitização junto ao mercado através da securitizadora RB Capital, operação esta, liquidada em 01 de abril de 2016.

Notas Explicativas

Transações

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2016	31.03.2015	31.03.2016	31.03.2015
Custo dos serviços prestados:				
Serviços prestados por controladas aos shopping centers:				
AEST - Administradora de estacionamentos Ltda.(ii)	(817)	(583)	-	-
AEMP - Administradora de Empreendimentos Ltda. (ii)	(372)	(425)	-	-
SP74 - Iguatemi Leasing Ltda. (i)	(155)	(1.490)	-	-
SCRB - Shopping Centers Reunidos do Brasil Ltda. (iii)	(2.611)	(2.148)	-	-
	(3.955)	(4.646)	-	-
Serviços prestados por acionista controlador:				
Jereissati Participações S.A. (iv)	(390)	(390)	(390)	(390)
Receitas financeiras:				
Mútuos com acionista:				
La Fonte Telecom S.A.	-	-	-	4.887
Mútuos com controladas:				
Anwold Malls Corporation	-	2.655	-	-
Praia Belas Deck Parking Ltda.	1.162	1.109	-	-
	1.162	3.764	-	-
Mútuos com partes relacionadas:				
Federação das Entidades Assistenciais de Campinas	2.370	1.899	2.370	1.899
Praia de Belas Shopping Center	130	140	130	140
	2.500	2.039	2.500	2.039
Despesas financeiras:				
Despesa com fiança com acionista controlador:				
Jerreissati Participações S.A.	(104)	(121)	(104)	(121)
Mútuos com controladas:				
Anwold Malls Corporation	(2.078)	(476)	-	-
La Fonte Telecom S.A.	-	-	(2.826)	-
	(2.078)	(476)	(2.826)	-

(i) Referem-se a serviços prestados de corretagens por locação de lojas nos empreendimentos próprios.

(ii) Referem-se a serviços de administração dos empreendimentos e estacionamentos.

(iii) Referem-se a serviços de administração dos condomínios.

(iv) Referem-se a serviços administrativos prestados pela controladora Jereissati Participações S.A., tais como consultoria financeira e fiscal.

A seguir, um resumo dos contratos celebrados entre a Companhia e as empresas relacionadas:

Contratos com a SP74 - Iguatemi Leasing

A Iguatemi Leasing celebrou diversos contratos de prestação de serviços com os shopping centers em que há participação e/ou administração da Companhia, visando à comercialização e intermediação de espaços promocionais e de lojas.

Notas Explicativas

Contratos com as AEST, AEMP e SCRB

Estas empresas mantêm contratos de prestação de serviços de administração em diversos empreendimentos do Grupo.

Contratos de mútuo

A Companhia celebra empréstimos e financiamentos na qualidade de mutuante, com o objetivo de financiar o capital de giro de empresas relacionadas, e na qualidade de mutuária, com a finalidade de financiar seus empreendimentos. Os prazos e as condições dos contratos estão discriminados no quadro anterior.

b. Remuneração dos Administradores

A remuneração anual da Administração referente a benefícios de curto prazo, no montante de R$ 18.389, foi aprovada na Assembleia Geral Ordinária realizada em 25 de abril de 2016.

Os montantes referentes à remuneração do pessoal-chave da Administração sob responsabilidade da controladora estão apresentados a seguir:

	31.03.2016	31.03.2015
Benefícios de curto prazo (i)	6.829	6.655
Pagamento baseada em ações (ii)	156	323
	6.985	6.978

(i) Correspondem substancialmente a honorários de diretoria e participação no resultado incluindo bônus por desempenho.

(ii) Corresponde ao custo das opções aos administradores.

c. Garantia prestada às investidas

(a) Em 7 de junho de 2010, o Conselho de Administração aprovou a outorga pela Companhia de fiança em favor da SCIALPHA Participações Ltda., visando à garantia de financiamento a ser contraído com o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, nos exatos termos e condições da decisão nº Dir - BNDES 456/2010, de 25.05.2010, financiamento no valor de R$138.760, divididos em 3 (três) subcréditos, integralmente recebidos, destinados a implantação do Shopping Center Iguatemi Alphaville, em Barueri/SP. Conforme nota explicativa nº12 (a).

(b) Em 01 de julho de 2011, o Conselho de Administração aprovou a outorga pela Companhia de fiança em favor da SCIRP Participações Ltda., visando à garantia de financiamento a ser contraído com o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, nos exatos termos e condições da decisão nº Dir - BNDES 437/2001, de 10.05.2011, financiamento no valor de R$141.441, divididos em 3 (três) subcréditos, sendo que recebido até a presente data R$ 138.085, destinados a implantação do Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto, em Ribeirão Preto/SP. Conforme nota explicativa nº12 (a).

(c) Em 15 de agosto de 2012, o Conselho de Administração aprovou a outorga pela Companhia de fiança em favor da CSC41 Participações Ltda., visando à garantia de financiamento a ser contraído com o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, nos

Notas Explicativas

exatos termos e condições da decisão nº Dir - BNDES 732/2012, de 17.07.2012, financiamento no valor de R$117.312, divididos em 4 (quatros) subcréditos, sendo que recebido até a presente data R$ 113.025 destinados a implantação do Shopping Center Iguatemi Esplanada, em Votorantim/SP. Conforme nota explicativa nº12 (a).

(d) Em 18 de março de 2013, o Conselho de Administração aprovou a outorga pela Companhia na qualidade de interveniente o Instrumento Particular de Financiamento para Construção de Imóvel com Garantia Fiduciária de Bem Imóvel e Outras Avenças - Contrato nº 1595/13 a ser firmado por sua controlada CSC 41 Participações Ltda., junto ao Banco Santander (Brasil) S.A, no valor de R$ 115.000, com taxa de juros CDI + 1% ao ano e prazo de 144 meses para desenvolvimento das obras do Shopping Center Iguatemi Esplanada. Conforme nota explicativa nº12 (c).

(e) Em 31 de julho de 2015, o Conselho de Administração aprovou a outorga pela Companhia de fiança em favor da SPH1 Empreendimentos Imobiliários Ltda., visando a garantia da aquisição da empresa Braz II Participações S.A. (atual SPH1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.), detentora de 3,75% do Shopping Pátio Higienópolis I. Com esta aquisição a Companhia assumiu as obrigações relacionada ao empréstimo de cédula de crédito bancária nº 100114110014600 firmado por sua controlada SPH1 Empreendimentos Imobiliários Ltda., junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. no valor de R$ 17.000, com taxa de TR + 9,5% a.a. com vencimento em 05 de dezembro de 2019, conforme nota explicativa nº 12 (b).

(f) Em 04 de setembro de 2015, o Conselho de Administração aprovou a outorga pela Companhia de fiança em favor da Nova Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda., visando a garantia da operação de securitização dos créditos imobiliários decorrentes do compromisso de venda e compra dos imóveis que compõem o Shopping Center Galleria, firmado por suas controladas Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Nova Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda., junto à Securtitizadora RB Capital Companhia de Securitização no valor de R$ 210.000, com taxa de CDI + 0,15% a.a. e prazo de 120 meses, conforme nota explicativa nº 12 (f).

(g) Em 28 de dezembro de 2015, o Conselho de Administração aprovou a outorga pela Companhia de fiança em favor da CSC 142 Participações, visando a garantia da operação de securitização dos créditos imobiliários decorrentes do compromisso de venda e compra do imóvel localizado na cidade de Tijucas, sobre o qual será erguido um complexo comercial a ser desenvolvido sobre a totalidade do imóvel, junto à Securtitizadora RB Capital Companhia de Securitização no valor de R$ 105.000, com taxa de CDI + 1,30% a.a. e prazo de 228 meses, conforme nota explicativa nº 12 (f).

(h) Em 31 de março de 2016, o Conselho de Administração aprovou a outorga pela Companhia de fiança em favor da CSC41 Participações Ltda., visando a garantia da operação de securitização dos créditos imobiliários junto à Securtitizadora RB Capital Companhia de Securitização no valor de R$ 105.000, com taxa de CDI + 1,30% a.a. e prazo de 228 meses, conforme nota explicativa nº 12 (f).

Notas Explicativas

8 Investimentos

Os investimentos em controladas diretas e indiretas da Companhia, incluídas nas informações contábeis, são os seguintes:

	Participação %			
	31.03.2016			31.12.2015
	Direta	Indireta	Total	Total
Administradora Gaúcha de Shopping Centers S.A. (“AGSC”) (a)	36,00	-	36,00	36,00
AEMP - Administradora de Empreendimentos Ltda. (“AEMP”)	100,00	-	100,00	100,00
AEST - Administradora de Estacionamento Ltda (“AEST”)	100,00	-	100,00	100,00
Amuco Shopping Ltda. (“Amuco”)	100,00	-	100,00	100,00
Anwold Malls Corporation (“Anwold”)	100,00	-	100,00	100,00
ATOW Administradora de Torres Ltda (“ATOW”)	100,00	-	100,00	100,00
CSC41 Participações Ltda. (“CS41”)	85,25	14,75	100,00	100,00
CSC61 Participações Ltda. (“CS61”)	100,00	-	100,00	100,00
CSC132 Comércio Varejista Ltda ("POLO")	-	100,00	100,00	100,00
CSC142 Participações Ltda ("OLSC") (d)	-	100,00	100,00	100,00
DV Brasil Comércio Varejista Ltda (“DV Brasil”)	-	100,00	100,00	100,00
Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“01GL”)	100,00	-	100,00	100,00
Fleury Alliegro Imóveis Ltda. (“FLEURY”)	-	80,00	80,00	80,00
I-Art Produções Teatrais Ltda. (“IART”)	100,00	-	100,00	100,00
IESTA Porto Alegre Estacionamentos Ltda. (“IESTAPA”)	99,99	-	99,99	99,99
Iguatemi Estacionamentos Ltda. (“IESTA”)	100,00	-	100,00	100,00
Iguatemi Leasing Ltda. (“Iguatemi Leasing”)	100,00	-	100,00	100,00
Iguatemi Outlets do Brasil Ltda (“OLNH”)	100,00	-	100,00	100,00
I-Retail Serv. Consult. de Moda e Particip. Ltda. (“I-Retail”)	100,00	-	100,00	100,00
JK Iguatemi Administração de Shopping Centers Ltda. (“JK ADM”)	100,00	-	100,00	100,00
JK Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A. (JKIG)	100,00	-	100,00	100,00
JK Iguatemi Estacionamentos Ltda (“JKES”)	64,00	-	64,00	64,00
Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda. (“Lasul”)	100,00	-	100,00	100,00
Leasing Mall Comercialização, Assessoria e Planejamento de Shopping Centers Ltda. (“Leasing Mall”)	100,00	-	100,00	100,00
Market Place Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“MPPart”)	100,00	-	100,00	100,00
Market Place Torres Ltda (“MPT”)	100,00	-	100,00	100,00
Nova Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“01NG”) (b)	100,00	-	100,00	100,00
Odivelas SP Participações S.A. (“OSPP”) (a)	-	33,33	33,33	33,33
Ork Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda ("ORKE")	-	100,00	100,00	100,00
Praia de Belas Deck Parking Ltda (“PBES”)	-	80,00	80,00	80,00
SCIALPHA Participações Ltda. (“SCIALPHA”)	100,00	-	100,00	100,00
SCIRP Participações Ltda. (“SCRP”)	100,00	-	100,00	100,00
Shopping Center Reunidos do Brasil Ltda. (“SCRB”)	100,00	-	100,00	100,00
SISP Participações Ltda. (“SISP”)	100,00	-	100,00	100,00
SJRP Iguatemi Empreendimentos Ltda (“SJRP”)	100,00	-	100,00	100,00
SPH 1 Iguatemi Empreendimentos Imobiliarios S.A. (“SPHI”) (c)	100,00	-	100,00	100,00

a) As investidas controladas em conjunto AGSC e OSPP foram reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial, considerando o controle compartilhado estabelecido através dos Acordos de Acionistas firmados entre as sociedades, em que nenhuma das partes, sozinha, determina as políticas financeiras e operacionais.

b) Investida constituída em função das operações do Shopping Center Galleria. Em 01 de setembro de 2015, foi celebrado o contrato de compra e venda com a Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda, passando a possuir a fração de 100% da propriedade.

c) Empresa adquirida em 31 de julho de 2015 pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A, a qual detinha no momento da aquisição a fração de 3,75% do Shopping Pátio Higienópolis I. Atualmente, a empresa é detentora de 11,20% do Shopping Pátio Higienópolis.

d) Investida constituída em função da construção do novo outlet na cidade de Tijucas no estado de Santa Catarina.

Notas Explicativas

Composição dos investimentos

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2016	31.12.2015	31.03.2016	31.12.2015
Ágio na aquisição de investimentos (a)	148.659	148.826	-	-
Remensuração de ativos (b)	24.489	24.635	-	-
Participação em controladas (c)	2.331.780	2.395.206	-	-
Participações em controladas em conjunto (c)	3.871	2.883	3.871	2.883
Outros investimentos	14.276	14.276	14.490	14.490
	2.523.075	2.585.826	18.361	17.373
Provisão para perdas com investimentos (c)	(6.676)	(6.586)	-	-
	2.516.399	2.579.240	18.361	17.373

a. Composição dos ágios

	Controladora	
	31.03.2016	31.12.2015
Ágio na aquisição da Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda. (**)	11.804	11.804
Ágio na aquisição da SISP Participações S.A. (**)	76.365	76.365
Ágio na aquisição de participações (*)	60.490	60.657
	148.659	148.826

(*) Ágio na aquisição de participações por mais valia de ativos, composto conforme abaixo:

	31.03.2016			31.12.2015
	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Ágio na aquisição da SISP Participações S.A. (i)	28.811	(2.130)	26.681	26.731
Ágio na aquisição da Solway Participações S.A. (ii)	30.058	(4.619)	25.439	25.543
Ágio na emissão de ações - JK Iguatemi (iii)	8.566	(196)	8.370	8.383
	67.435	(6.945)	60.490	60.657

(i) O ágio foi gerado na aquisição da participação de 100% da SISP e tem como fundamento econômico a mais-valia do empreendimento SCISP. O prazo de amortização é de 40 anos. No consolidado, o montante referente à mais-valia do ativo foi reclassificado como propriedade para investimento, conforme nota explicativa nº 9.

(ii) O ágio foi gerado na aquisição da participação de 100% da Solway (empresa incorporada pela Amuco em 2009) e tem como fundamento econômico a mais-valia do ativo do empreendimento SCESP. O prazo de amortização é de 45 anos. No consolidado, o montante referente à mais-valia do ativo foi reclassificado como propriedade para investimento, conforme nota explicativa nº 9.

(iii) O ágio foi gerado na subscrição de 56.000 novas ações ordinárias da investida JK Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A e tem como fundamento econômico a mais-valia do empreendimento JK Iguatemi. O saldo está sendo amortizado em 60 anos após a inauguração do shopping. No consolidado, o montante referente à mais-valia do ativo foi reclassificado como propriedade para investimento, conforme nota explicativa nº 9.

Notas Explicativas

(**) Ágios gerados na aquisição de 100% de participação das investidas Lasul e SISP e têm com fundamento a rentabilidade futura dos empreendimentos SCIPA e SCISP, respectivamente. Foi avaliado a expectativa de recuperação e não houve identificação de indicadores de impairment. Classificados como intangível no consolidado.

b. Remensuração de ativos

	31.03.2016			31.12.2015
	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Remensuração na aquisição da RAS (i)	10.289	(1.200)	9.089	9.146
Remensuração na aquisição da SPH 1 Iguatemi Emp. Imobiliários S.A. (ii)	15.637	(237)	15.400	15.489
	25.926	(1.437)	24.489	24.635

(i) Trata-se de mais-valia reconhecida na combinação de negócios decorrente da aquisição de controle da RAS Shopping Centers Ltda. em 2011, detentora de participação no SCESP, resultando na alteração de participação de 34,86% para 100% (empresa incorporada pela Amuco). O prazo de amortização é 45 anos. No consolidado, o montante referente à mais-valia do ativo foi reclassificado como propriedade para investimento, conforme nota explicativa nº 9.

(ii) A mais valia de ativo, foi gerado na aquisição da participação de 100% da empresa SPH1 Empreendimentos Imobiliários S/A, que neste momento era detentora de 3,75% do empreendimento Shopping Pátio Higienópolis I. O prazo de amortização é de 44 anos. No consolidado, este investimento foi reclassificado como propriedade para investimento, conforme nota explicativa nº 9.

Movimentação dos ágio e remensuração dos ativos

	Controladora	
	31.03.2016	31.12.2015
Saldo Inicial	173.461	158.866
Adições	-	15.637
Amortizações	(313)	(1.042)
Saldo Final	173.148	173.461

c. Quadro de investimentos

(i) Informações das controladas e controladas em conjunto.

Notas Explicativas

	Ativo		Capital social		Patrimônio líquido (Passivo a descoberto)		Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	
	31.03.2016	31.12.2015	31.03.2016	31.12.2015	31.03.2016	31.12.2015	31.03.2016	31.03.2015
SCRB	78.114	79.134	68.580	68.580	75.601	76.041	5.660	5.999
Lasul	170.141	150.054	65.294	65.294	137.442	132.394	5.048	5.022
IESTA	5.581	4.532	477	477	3.332	3.322	3.520	3.287
Leasing Mall	579	579	21	21	249	249	-	-
01GL	19.241	19.493	7.357	7.357	17.608	17.647	(40)	2.701
SISP	69.410	69.886	21.371	21.371	67.260	68.293	3.967	3.469
IESTAPA	47	47	154	154	38	38	-	-
AGSC	718	99	74	74	711	90	621	541
MPPart	170.257	171.532	165.142	165.142	169.386	170.504	4.376	3.904
JKIG	526.651	532.694	473.586	473.586	492.743	494.371	7.862	7.181
I-Retail	18.130	17.842	47.704	47.704	11.016	12.267	(1.251)	(1.380)
Anwold	49.504	54.033	89	89	29.575	34.673	(5.098)	7.291
Amuco	57.808	57.037	36.673	36.673	55.353	54.638	2.465	2.758
CS41	521.185	420.131	163.569	163.569	163.746	168.622	(3.176)	124
SCIALPHA	316.499	318.415	259.363	259.363	258.757	256.356	2.401	2.053
CS61	14.535	12.042	13.339	13.339	12.163	11.618	545	200
AEMP	14.879	14.210	602	602	13.330	12.302	4.988	4.871
SCRP	366.139	367.159	269.239	269.239	258.840	259.154	(314)	(1.564)
Iguatemi Leasing	2.064	2.713	2.494	2.494	(569)	1.760	(2.328)	316
MPT	127.747	128.288	126.486	126.486	126.723	127.293	4.558	5.148
AEST	4.501	5.794	61	61	4.190	5.495	1.195	1.042
ATOW	911	1.184	241	241	587	992	(304)	(66)
JK ADM	12	11	1	1	7	6	1	26
JKES	5.543	4.058	1	1	2.251	2.727	1.505	1.804
SJRP	376.632	375.211	311.914	311.914	341.888	340.191	1.696	570
IART	748	791	1	1	528	523	5	70
OLNH	8.284	62.193	1	56.447	1.075	55.612	1.910	(173)
SPHI	175.443	175.196	108.610	108.610	105.204	104.324	879	-
01NG	220.386	223.013	801	801	5.515	8.092	(2.577)	-
Outros	5.136	5.219	11.807	11.808	5.127	5.216	(712)	(618)

(ii) Cálculo da equivalência patrimonial.

	Valor contábil do investimento		Provisão para perdas com investimentos		Resultado da equivalência patrimonial	
	31.03.2016	31.12.2015	31.03.2016	31.12.2015	31.03.2016	31.03.2015
Participação em controladas	2.331.780	2.395.206	(6.676)	(6.586)	39.439	55.344
Participações em controladas em conjunto	3.871	2.883	-	-	218	183
Total	2.335.651	2.398.089	(6.676)	(6.586)	39.657	55.527

Movimentação dos investimentos

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2016	31.12.2015	31.03.2016	31.12.2015
Saldo inicial	2.391.503	2.092.930	2.883	2.368
Aumento de capital	-	507.948	770	550
Redução de capital em controladas	(56.446)	-	-	-
Aquisição de participações	-	44.227	-	-
Baixa de investimentos	-	(457)	-	-
Equivalência patrimonial	39.657	227.515	218	777
Dividendos	(45.739)	(480.660)	-	(812)
Saldo final	2.328.975	2.391.503	3.871	2.883

Notas Explicativas

9 Propriedades para investimento

Ao custo

	Vida útil média remanescente em anos	Controladora 31.03.2016	Controladora 31.12.2015
Terrenos		131.734	134.322
Edificações, instalações e outros	34 a 60 (*)	1.199.359	1.186.297
Depreciação acumulada		(251.653)	(243.826)
		1.079.440	1.076.793

	Vida útil média remanescente em anos	Consolidado 31.03.2016	Consolidado 31.12.2015
Terrenos		450.356	423.868
Edificações, instalações e outros	34 a 60 (*)	3.984.314	3.962.535
Depreciação acumulada		(496.818)	(471.688)
		3.937.852	3.914.715
Ágio por mais valia de ativos (**)			
Aquisição de 100% da SISP			
Terrenos		20.034	20.034
Edificações, instalações e outros	40 (*)	8.777	8.777
Amortização acumulada		(2.130)	(2.080)
		26.681	26.731
Aquisição de 100% da Solway			
Terrenos		9.318	9.318
Edificações, instalações e outros	45 (*)	20.740	20.740
Amortização acumulada		(4.619)	(4.515)
		25.439	25.543
Subscrições de ações da JK Iguatemi			
Terrenos		5.433	5.433
Edificações, instalações e outros	60 (*)	3.133	3.133
Amortização acumulada		(196)	(183)
		8.370	8.383
Aquisição de 65,14% da RAS			
Edificações, instalações e outros	45 (*)	10.289	10.289
Amortização acumulada		(1.200)	(1.143)
		9.089	9.146
Aquisição de 3,75% da SPH			
Edificações, instalações e outros	44 (*)	15.637	15.637
Amortização acumulada		(237)	(148)
		15.400	15.489
		4.022.831	4.000.007

Notas Explicativas

(*) A vida útil dos demais itens classificados como propriedades para investimento é avaliada anualmente e reflete a natureza dos bens e sua utilização pela Companhia.

(**) Conforme mencionado na nota explicativa nº 8 (a) refere-se à mais-valia do ativo, sendo apresentado como investimento na controladora, e, devido à sua origem, é apresentado no consolidado como propriedade para investimento. Os valores estão apresentados líquidos de amortização.

Conforme mencionado na nota explicativa nº 12 (b) e (f), a Companhia obteve financiamento para expansões do Shopping Center Iguatemi Campinas e Porto Alegre e construção do futuro Outlet na cidade de Tijucas em Santa Catarina e capitalizou ao custo do ativo os encargos desses financiamentos até o início da operação dos empreendimentos. Em 30 de abril de 2015, foi inaugurado a expansão do Shopping Center Iguatemi Campinas. Até 31 de março de 2016, a Companhia capitalizou o montante de R$ 2.161 na controladora e R$ 5.925 no consolidado (R$ 13.645 na controladora e consolidado em 31 de dezembro de 2015).

A movimentação das propriedades para investimento é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2016	31.12.2015	31.03.2016	31.12.2015
Saldo Inicial	1.076.793	975.013	4.000.007	3.647.282
Adições	12.954	134.275	50.599	452.822
Baixas (*)	(67)	(2.198)	(67)	(4.685)
Transferência	(2.411)	-	(2.411)	-
Depreciações	(7.829)	(30.297)	(25.297)	(95.412)
Saldo Final	1.079.440	1.076.793	4.022.831	4.000.007

(*) Refere-se a baixa dos custos de revenda de pontos. Em 2015, refere-se substancialmente a baixa do custo de apartamentos na cidade de Campinas e no consolidado, a baixa da fração ideal de 3,82% do Shopping Boulervard Rio em função da venda destes ativos.

A Companhia anualmente estima o valor justo das propriedades para investimento. A administração concluiu que não há indicativo de mudança significativo no valor justo em 31 de março de 2016, sendo assim, segue o valor justo em 31 de dezembro de 2015, conforme demonstrado a seguir:

	31.12.2015		
	Shoppings em operação	Shoppings anunciados (*)	Total
Valor Justo	8.276.720	39.602	8.316.322
Área bruta locável própria (mil m2)	452	43	495

(*) Refere-se a posição das expansões e novos shoppings.

O valor justo das propriedades para investimento foi estimado internamente utilizando o fluxo de caixa descontado. Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas das propriedades em estudo e das informações diversas levantadas no mercado, que são utilizadas na determinação dos valores justos dos empreendimentos.

Notas Explicativas

Não foram incluídos nos cálculos as potenciais expansões, as permutas de terrenos e os projetos não anunciados (mesmo os constantes do "guidance").

As seguintes premissas foram utilizadas para avaliação:

	31.12.2015
Taxa de desconto real	7,8% - 10,2% a.a.
Taxa de crescimento real na perpetuidade	2% - 3% a.a.

Com base no valor justo das propriedades para investimento, a Administração concluiu que não há indicativo de desvalorização do ativo que requer a redução ao valor recuperável.

10 Imobilizado

		Controladora			
	Taxa anual de depreciação %	31.03.2016			31.12.2015
		Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Instalações, máquinas e equipamentos	10	3.403	(2.146)	1.257	1.152
Móveis e utensílios	10	6.288	(3.447)	2.841	19
Equipamentos de informática	33,33	7.768	(7.087)	681	1.433
Outros	20	2.690	(2.371)	319	397
		20.149	(15.051)	5.098	3.001

		Consolidado			
	Taxa anual de depreciação %	31.03.2016			31.12.2015
		Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Instalações, máquinas e equipamentos	10	11.171	(2.578)	8.593	8.515
Móveis e utensílios	10	10.728	(4.142)	6.586	3.819
Equipamentos de informática	33,33	8.252	(7.330)	922	1.678
Imobilizado em andamento	0	3.409	-	3.409	-
Outros	20	11.837	(6.473)	5.364	5.518
		45.397	(20.523)	24.874	19.530

A movimentação do imobilizado é como segue:

	Controladora				
	31.12.2015 Custo Líquido	Adições	Transferência	Depreciações	31.03.2016 Custo Líquido
Instalações, máquinas e equipamentos	1.152	5	137	(37)	1.257
Móveis e utensílios	19	-	2.976	(154)	2.841
Equipamentos de informática	1.433	2	(648)	(106)	681
Outros	397	-	(54)	(24)	319
	3.001	7	2.411	(321)	5.098

Notas Explicativas

	Consolidado				
	31.12.2015				31.03.2016
	Custo Líquido	Adições	Transferência	Depreciações	Custo Líquido
Instalações, máquinas e equipamentos	8.515	30	137	(89)	8.593
Móveis e utensílios	3.819	-	2.976	(209)	6.586
Equipamentos de informática	1.678	2	(648)	(110)	922
Imobilizado em andamento	-	3.409	-	-	3.409
Outros	5.518	-	(54)	(100)	5.364
	19.530	3.441	2.411	(508)	24.874

Com base na avaliação da administração, não há indicativo de desvalorização do ativo que requer a redução ao valor recuperável.

11 Intangível

	Controladora			
	31.03.2016			31.12.2015
	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Projeto Ícaro (SAP) (*)	32.551	(22.131)	10.420	11.155
Sofware em desenvolvimento (*)	2.503	-	2.503	1.681
Outros	10.475	(10.188)	287	-
	45.529	(32.319)	13.210	12.836

	Consolidado			
	31.03.2016			31.12.2015
	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Ágio na aquisição da Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda.	11.804	-	11.804	11.804
Ágio na aquisição da SISP Participações S.A.	76.365	-	76.365	76.365
Projeto Ícaro (SAP) (*)	32.551	(22.131)	10.420	11.155
Sofware em desenvolvimento (*)	2.503	-	2.503	1.681
Outros	12.530	(10.592)	1.938	1.597
	135.753	(32.723)	103.030	102.602

(*) Refere-se a implantação e melhorias dos módulos do ERP SAP, cuja amortização é realizada linearmente por cinco anos. Os módulos em desenvolvimento são agregados ao custo do Projeto Ícaro (SAP), e iniciam sua amortização a partir de sua conclusão.

Notas Explicativas

A movimentação dos intangíveis é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2016	31.12.2015	31.03.2016	31.12.2015
Saldo Inicial	12.836	15.078	102.602	105.044
Adições	2.410	2.524	2.470	2.545
Amortizações	(2.036)	(4.766)	(2.042)	(4.987)
Saldo Final	13.210	12.836	103.030	102.602

12 Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2016	31.12.2015	31.03.2016	31.12.2015
Financiamentos, juros provisionados e outros encargos	471.236	488.034	1.251.227	1.110.209
	471.236	488.034	1.251.227	1.110.209
Circulante	50.852	58.335	147.239	151.320
Não circulante	420.384	429.699	1.103.988	958.889

Empréstimos e financiamentos por instituições financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2016	31.12.2015	31.03.2016	31.12.2015
BNDES (a)	28.214	32.555	265.004	285.763
Banco Itaú Unibanco (b)	391.140	397.646	409.022	415.050
Banco Santander (c)	43.005	46.824	154.170	159.571
Banco Alfa (d)	7.938	10.041	7.938	10.041
Banco Votorantim (e)	-	1	-	1
Instituições não financeiras (f)	939	967	415.093	239.783
	471.236	488.034	1.251.227	1.110.209

Composição da dívida por indexador

	31.03.2016	31.12.2015	31.03.2016	31.12.2015
TJLP	43.111	51.476	243.248	269.268
TR	278.861	282.384	296.744	299.788
IPCA	-	-	35.098	33.638
CDI	147.527	152.247	672.846	503.811
Pré-Fixado	798	960	2.352	2.737
IGP - DI	939	967	939	967
	471.236	488.034	1.251.227	1.110.209

(*) TJLP - Taxa de Juros a Longo Prazo 7,5% ao ano (7,0% em 31 de dezembro de 2015).

Notas Explicativas

Cronograma da dívida

O cronograma de desembolso de dívidas de longo prazo para com terceiros está programado dessa forma:

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2016	31.12.2015	31.03.2016	31.12.2015
2017	17.921	27.683	77.992	102.660
2018 a 2019	34.866	34.719	148.669	135.248
2020 a 2035	367.597	367.297	877.327	720.981
	420.384	429.699	1.103.988	958.889

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2016	31.12.2015	31.03.2016	31.12.2015
Saldo inicial	488.034	530.831	1.110.209	947.817
Captações	-	-	175.000	232.792
Empréstimo SPH1 (*)	-	-	-	35.000
Pagamentos	(37.911)	(114.038)	(81.322)	(235.883)
Juros provisionados	20.330	70.004	46.368	129.006
Custos de captação	783	1.237	972	1.477
Saldo final	471.236	488.034	1.251.227	1.110.209

(*) Refere-se a um passivo de empréstimo em função da aquisição da Controlada SPHI Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Descrição das principais características dos empréstimos e financiamentos

(a) Em 6 de julho de 2010, a SCIALPHA contratou financiamento com o BNDES, no valor de R$ 138.760, para a construção do Shopping Iguatemi Alphaville. O financiamento tem taxa para o sub-crédito "A" de TJLP + 3,45% a.a., sobre obra civil e instalações, para o sub-crédito "B" a taxa é de 4,5% a.a., para aquisição de máquinas e equipamentos nacionais, e para o sub-crédito "C" a taxa é TJLP, para investimentos sociais. A carência é de 24 meses após a data da assinatura com amortização de 60 meses, com garantia o aval da controladora Jereissati Participações S/A. Em 31 de março de 2016, o saldo é R$ 37.409 (R$ 44.270 em 2015) no consolidado.

Em 5 de outubro de 2010, a Iguatemi contratou financiamento com o BNDES, no valor de R$ 89.798, para a construção do JK Iguatemi. O financiamento tem taxa de TJLP + 3,82% a.a., sobre obra civil e instalações e de 5,5% a.a. sobre equipamentos nacionais e TJLP sobre investimentos sociais. A carência é de 24 meses após a data da assinatura com amortização de 60 meses. Em 31 de março de 2016, o saldo é R$ 28.214 (R$ 32.555 em 2015) na controladora e no consolidado.

Em 27 de dezembro de 2011, a SCIRP Participações Ltda., contratou um financiamento com o BNDES, no valor de R$ 141.441, para a construção do Shopping Iguatemi Ribeirão Preto. O financiamento tem taxa para o sub-crédito "A" de TJLP + 3,32% a.a., sobre obra civil e instalações, para o sub-crédito "B" a taxa é de TJLP + 1,42% a.a., para aquisição de máquinas e equipamentos nacionais, para o sub-crédito "C" a taxa é TJLP, totalizando 6% a.a., para investimentos sociais. A carência é de 26 meses após a data da assinatura com amortização de 60 meses. A empresa não irá utilizar o saldo do sub-crédito "B" de R$ 3.356. Em 31 de março de 2016, o saldo é de R$ 79.120 (R$ 85.797

Notas Explicativas

em 2015) no consolidado.

Em 09 de novembro de 2012, a CSC 41Participações Ltda., contratou um financiamento com o BNDES, no valor de R$ 117.312, para a construção do Shopping Iguatemi Esplanada, em Votorantim/SP. O financiamento tem taxa para o sub-crédito "A" com taxa de juros incidente de 2,26% a.a., acima da TJLP+1% a.a., sobre obra civil e instalações, para o sub-crédito "B" a taxa é de IPCA + 5,14% a.a., sobre obra civil e instalações, para o sub-crédito "C" a taxa é 2,5% a.a., para aquisição de máquinas e equipamentos nacionais, para o sub-crédito "D" a taxa é TJLP, para investimentos sociais. A carência é de 36 meses após a data da assinatura com amortização de 60 meses, sendo que até 31 de dezembro de 2014 foi liberado R$ 114.853 e não haverá mais liberações referente a este contrato. Em 31 de março de 2016, o saldo é de R$ 120.261 (R$ 123.141 em 2015) no consolidado.

Os contratos celebrados junto ao BNDES possuem obrigação de manutenção de índice financeiro ("*covenant*"), dentre os quais o atendimento da dívida líquida / EBITDA menor ou igual a 3,5x. Essa cláusula foi cumprida em 31 de março de 2016.

(b) Com o objetivo de construir o Iguatemi Brasília, a Companhia celebrou um financiamento com o Banco Itaú S.A em 22 de janeiro de 2010, no valor total de R$41.838, com taxa de juros incidente de 3,2% a.a., acima da TJLP +1% a.a., e "B e D", com taxa de juros incidente de 4,5% a.a. Como garantia, a Companhia apresentou a fração ideal correspondente a 50% de cada um dos imóveis onde estão localizadas as lojas que compõem o Market Place Shopping Center, registrados nas matrículas 154.271 a 154.419 do 15º Serviço de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Em 31 de março de 2016, o saldo é de R$ 7.757 (R$ 9.838 em 2015) na controladora e no consolidado.

Em 10 de julho de 2013, a Companhia emitiu cédula de crédito bancário (CCB) em favor do Banco Itaú BBA com o valor principal de R$ 150.000, taxa de IPCA + 4% a.a. ("swapado" para 92,5% CDI), juros semestrais e amortização no 8º ano. Com propósito especifico de construção do Shopping Center Iguatemi Rio Preto. Como garantia a Companhia apresentou a fração ideal correspondente a 88% do Shopping de São Jose do Rio Preto. Em 31 de março de 2016 o saldo é de R$ 147.188 (R$151.708 em 2015) na controladora e no consolidado.

Com o objetivo de expansão do Shopping Center Iguatemi Porto Alegre, a Companhia celebrou um financiamento com o Itaú Unibanco S.A. em 11 de julho de 2014, no valor de R$ 78.000, com taxa TR + 9,50, sendo liberado na sua totalidade. Como garantia, a Companhia apresentou a fração de 40% (quarenta por cento) do Shopping Campinas e sua futura expansão. A amortização ocorrerá no prazo de 144 meses, através do Sistema de Amortização Constante - SAC. Em 31 de março de 2016, o saldo é de R$ 79.500 (R$ 80.068 em 2015) na controladora e no consolidado.

Com o objetivo de expansão do Shopping Center Iguatemi Campinas, a Companhia celebrou um financiamento com o Itaú Unibanco S.A. em 11 de julho de 2014, no valor de R$ 152.000, com taxa TR + 9,50, sendo liberado na sua totalidade. Como garantia, a Companhia apresentou a fração de 40% (quarenta por cento) do Shopping Campinas e sua futura expansão. A amortização ocorrerá no prazo de 144 meses, através do Sistema de Amortização Constante - SAC. Em 31 de março de 2016 o saldo é de R$ 156.695 (R$ 156.032 em 2015) na controladora e no consolidado.

Com o objetivo da aquisição de 3,75% do Shopping Patio Higienópolis, a Companhia assumiu o passivo de empréstimo em função da aquisição da Controlada SPHI Empreendimentos Imobiliários Ltda., no valor de R$ 17.000, com taxa TR + 9,50% a.a., com o Itaú Unibanco S.A. O pagamento de juros será efetivado anualmente no mês de Dezembro e a amortização ocorrerá no final do contrato que encerra-se em 05 de dezembro de 2019. Em 31 de março de 2016, o saldo é de 17.882 (R$ 17.404 em 2015) no consolidado.

(c) Em 8 de agosto de 2006, a Companhia celebrou com a Fundação dos Economiários Federais - FUNCEF e o Banco Santander, na qualidade de credor, Escritura de Venda e Compra, Mútuo e Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária, com taxa de TR +11% a.a. ("swapado" para 99% CDI). Por meio do referido instrumento, a FUNCEF vendeu à Companhia: (i) a fração ideal de 8,6927% da Âncora nº 3; e (ii) a fração ideal de 3,775% dos demais imóveis, que compõem o empreendimento PBSC. O contrato de swap e o respectivo empréstimo estão sendo tratados como uma única operação e não de forma separada, visto que possuem os mesmos prazos, liquidações simultâneas, bem como o mesmo instrumento legal, com cláusula de garantia, conforme mencionado em nota explicativa nº 03 item (iii). Como garantia a Companhia constituiu uma aplicação financeira, conforme nota explicativa nº 03 (ii). Este contrato possui uma clausula de " *covenants*", que determina a manutenção dos índices financeiros Dívida Líquida/EBITDA até 3,5 e Dívida Líquida/PL até 0,80, bem como níveis mínimos de cobertura de parcelas a vencer e manutenção de saldos mínimos recebíveis em uma conta corrente. Essa cláusula foi cumprida em 31 de março de 2016. Em 31 de março de 2016, o saldo é de R$ 338 (R$539 em 2015) na controladora e no consolidado.

Com o objetivo de construir o SCIFLA, a Companhia celebrou com o Banco Santander e a Encopar Engenharia,

Notas Explicativas

Construções e Participações Ltda., em 31 de agosto de 2006, financiamento de R$18.000, com taxa de TR + 9,52% a.a., cláusula de garantia, conforme mencionado em nota explicativa n º 03 item (iii). Como garantia a Companhia constituiu uma aplicação financeira, conforme nota explicativa nº 03 (ii). Este contrato possui uma cláusula de "*covenants*", que determina a manutenção dos índices financeiros Dívida Líquida/EBITDA até 3,5 e Dívida Líquida/PL até 0,80, bem como níveis mínimos de cobertura de parcelas a vencer e manutenção de saldos mínimos recebíveis em uma conta corrente. Essa cláusula foi cumprida em 31 de março de 2016. Em 31 de março de 2016, o saldo é de R$ 1.033 (R$1.645 em 2015) na controladora e no consolidado.

Em 27 de outubro de 2006, a Companhia celebrou com a Fundação Sistel de Seguridade Social - SISTEL e o Banco Santander, na qualidade de credor, Escritura de Venda e Compra, Mútuo e Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária. Por meio do referido instrumento, a SISTEL vende à Companhia: (i) a fração ideal de 8,2484% da Âncora nº 3; e (ii) a fração ideal de 10% dos demais imóveis, que compõem o empreendimento PBSC. A Companhia contratou com o Banco Santander financiamento no valor integral da aquisição com taxa de TR + 9,51% a.a. Como garantia a Companhia constituiu uma aplicação financeira, conforme nota explicativa nº 03 (ii). Este contrato possui uma cláusula de "*covenants*", que determina a manutenção dos índices financeiros Dívida Líquida/EBITDA até 3,5 e Dívida Líquida/PL até 0,80, bem como níveis mínimos de cobertura de parcelas a vencer e manutenção de saldos mínimos recebíveis em uma conta corrente. Essa cláusula foi cumprida em 31 de março de 2016. Em 31 de março de 2016, o saldo é de R$ 1.218 (R$1.732 em 2015) na controladora e no consolidado.

Com o objetivo de construir o SCIBRA, a Companhia celebrou um financiamento com o Banco Santander em 30 de dezembro de 2008, aditado em 25 de junho de 2009, no valor total de R$97.519 com taxa de TR + 10% a.a. Como garantia, a companhia apresentou o imóvel denominado MPT-I, contemplando os conjuntos 41, 51, 61, 71, 81, 91, 101, 111, 121, 131, 141 e 151, e 45% das matrículas individualizadas dos imóveis que constituem o empreendimento denominado MPSC. Em 31 de março de 2016, o saldo é de R$ 40.416 (R$ 42.908 em 2015) na controladora e no consolidado.

Em 31 de janeiro de 2013, a CSC 41 Participações Ltda., celebrou um financiamento com o Banco Santander, no valor de R$ 115.000, para construção do Shopping Iguatemi Esplanada, em Votorantim/SP. Como garantia, a companhia apresentou Futuras edificações com fração ideal de 65,716% das futuras unidades autônomas designadas como Shopping e Estacionamento. O financiamento tem taxa juros CDI+1% a.a. Até 30 de setembro de 2014 tinha sido liberado R$ 109.250 e não haverá mais liberações referente a este contrato. A amortização ocorrerá no prazo de 114 meses, através do Sistema de Amortização - Tabela Price, iniciou-se em 26 de julho de 2015. Em 31 de março de 2016, o saldo é de R$ 111.165 (R$ 112.747 em 2015) no consolidado.

(d) Em 11 de abril de 2013, o Condomínio Civil do Shopping Center Iguatemi Campinas, contratou financiamento com o Banco Alfa, o repasse de Finame, no valor de R$ 496, para aquisição de equipamentos (09 Estações automática de entrada, 09 Cancelas automática, 09 Estações automática de saída, 19 Cancelas automática, ao SCIC. O financiamento tem taxa de 3% a.a. A carência é de 12 meses após a assinatura com amortização de 48 meses. Em 31 de março de 2016, o saldo é de R$ 181 (R$ 203 em 2015) na controladora e no consolidado.

Com o objetivo de construir o Iguatemi Brasília, a Companhia celebrou um financiamento com o Banco Alfa em 22 de janeiro de 2010, no valor total de R$41.838, com taxa de juros incidente de 3,2% a.a., acima da TJLP +1% a.a., e "B e D", com taxa de juros incidente de 4,5% a.a. Como garantia, a Companhia apresentou a fração ideal correspondente a 50% de cada um dos imóveis onde estão localizadas as lojas que compõem o Market Place Shopping Center, registrados nas matrículas 154.271 a 154.419 do 15º Serviço de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Em 31 de março de 2016 o saldo é de R$ 7.757 (R$ 9.838 em 2015) na controladora e no consolidado.

(e) Em 15 de novembro de 2010, o Condomínio Shopping Center Iguatemi, contratou um financiamento com o Banco Votorantim, repasse de Finame, no valor de R$ 351, para aquisição de equipamentos. O financiamento tem taxa de 5,5% a.a. A carência é de 12 meses após a assinatura com amortização de 48 meses. Em 31 de março de 2016, o saldo é de R$ 0 (R$ 1 em 2015) na controladora e R$0 (R$ 1 em 2015) no consolidado.

Em 15 de janeiro de 2011, o Condomínio Civil do Shopping Center Praia de Belas, contratou um financiamento com o Banco Votorantim o repasse de Finame, no valor de R$ 73. O financiamento tem taxa de 5,5% a.a. A carência é de 12 meses após a assinatura com amortização de 48 meses. Em 31 março de 2016, o saldo é de R$ 0 (R$1 em 2015) na controladora e no consolidado.

(f) O saldo refere-se substancialmente a uma operação de Securitização junto ao mercado através da Securitizadora RB Capital no valor de R$ 210.000 em nome da controlada Galleria Empreendimentos Imobiliarios Ltda., para capitalizar a Companhia. Esta operação foi realizada em 24 de setembro de 2015. O Certificado de Recebíveis Imobiliários teve

Notas Explicativas

o fechamento de bookbuilding a taxa de CDI + 0,15% a.a. com carência de 48 meses e amortização em 72 meses a partir de outubro de 2019. Como garantia, a Companhia apresentou a fração de 100% (cem por cento) do Shopping Galleria. Em 31 de março de 2016, o saldo é de R$ 204.718 (R$ 204.050 em 2015) no consolidado.

Em 28 de dezembro de 2015, foi realizada uma operação de Securitização junto ao mercado através da Securitizadora RB Capital no valor de R$ 105.000 e liberado em 31 de dezembro de 2015 o valor de R$ 35.000 e 04 de janeiro de 2016 o valor de R$ 70.000 em nome da controlada CSC 142 Participações Ltda., para construção do futuro outlet na cidade de Tijucas em Santa Catarina. O Certificado de Recebíveis Imobiliários foi distribuído a taxa de CDI + 1,30% a.a. e amortização em 228 meses. Como garantia, a Companhia apresentou a fração de 50% (cinquenta por cento) do Shopping Iguatemi JK. Em 31 de março de 2016, o saldo é de R$ 104.686 no consolidado, (R$ 34.765 em 2015) no consolidado.

Em 31 de março de 2016, foi realizada uma operação de Securitização junto ao mercado através da Securitizadora RB Capital no valor de R$ 105.000 em nome da controlada CSC 41 Participações Ltda., para capitalizar a Companhia. O Certificado de Recebíveis Imobiliários foi distribuído a taxa de CDI + 1,30% a.a. e amortização em 228 meses. Como garantia, a Companhia apresentou a fração de 50% (cinquenta por cento) do Shopping Iguatemi JK. Em 31 de março de 2016, o saldo é de R$ 104.749 no consolidado.

13 Debêntures

	Controladora e Consolidado	
	31.03.2016	31.12.2015
Debêntures 2º emissão	-	172.881
Debêntures 3º emissão	306.206	317.406
Debêntures 4º emissão	468.362	482.704
	774.568	972.991
Circulante	163.406	213.830
Não circulante	611.162	759.161

Os recursos obtidos pela Companhia com as ofertas são utilizados para financiar: (a) a expansão das operações dos shopping centers nos quais a Companhia é titular de participação; (b) a aquisição de maior participação; (c) a aquisição de participação em shopping centers de terceiros já existentes e em redes de menor porte; (d) a concepção, a incorporação e a administração de novos shopping centers; e (e) o refinanciamento de obrigações financeiras vincendas.

As debêntures foram objeto de distribuição pública, sob o regime de garantia firme, nos termos do Contrato de Distribuição, com intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não existindo reservas antecipadas nem lotes mínimos ou máximos, devendo a Oferta ser efetivada de acordo com o resultado do procedimento de "bookbuilding".

As debêntures foram registradas para negociação no mercado secundário por meio do Sistema Nacional de Debêntures e do BOVESPA FIX.

Segunda emissão
Em 1º de março de 2011, a Companhia realizou sua segunda emissão através de oferta pública, em série única, de 33.000 debêntures nominativas, escriturais, quirografárias e não conversíveis em ações, com vencimento final em 1º de março de 2016 e com valor nominal unitário de R$10,

Notas Explicativas

perfazendo o valor total de R$330.000.

A emissão das debêntures foi realizada com base nas deliberações das Reuniões do Conselho de Administração realizadas em 1º de fevereiro de 2011.

O prazo das debêntures foi de cinco anos, contados da data de emissão, com carência de quatro anos para a amortização do principal, que ocorreu em duas parcelas anuais, iguais e sucessivas sendo que a primeira foi em 1º de março de 2015 e a segunda foi em 1º de março de 2016.

Sobre o saldo do valor nominal das debêntures, incidiram apenas juros remuneratórios correspondentes a 100% do CDI, acrescidas exponencialmente de sobretaxa equivalente a 1,35% ao ano, pagos semestralmente a partir da data de emissão. O primeiro pagamento dos juros ocorreu em 1º de setembro de 2011 e o último ocorreu na data do seu vencimento. A segunda emissão foi liquidada em março de 2016.

Terceira emissão

Em fevereiro de 2012, a Companhia realizou sua terceira emissão através de oferta pública, em série única, de 30.000 debêntures nominativas, escriturais, quirografárias e não conversíveis em ações, com vencimento final em 1º de fevereiro de 2018 e com valor nominal unitário de R$10, perfazendo o valor total de R$300.000.

A emissão das debêntures foi realizada com base nas deliberações das Reuniões do Conselho de Administração realizadas em fevereiro de 2012.

O prazo das debêntures é de seis anos, contados da data de emissão, com carência de cinco anos para a amortização do principal, que ocorrerá em duas parcelas anuais, iguais e sucessivas em 1º de fevereiro de 2017 e 1º de fevereiro de 2018.

Sobre o saldo do valor nominal das debêntures, incidem apenas juros remuneratórios correspondentes a 100% do CDI, acrescidas exponencialmente de sobretaxa equivalente a 1,0% ao ano, pagos semestralmente a partir da data de emissão. O saldo dos juros provisionados no circulante, em 31 de março de 2016 é de R$ 6.844 (R$ 18.127 em 31 de dezembro de 2015).

Os custos de emissão das debêntures são amortizados ao resultado pelo método do custo efetivo e apresentados na rubrica “Debêntures”, como redução da dívida. Os custos a serem amortizados em 31 de março de 2016 totalizam R$638 (não circulante - R$305).

Quarta emissão

Em fevereiro de 2013, a Companhia realizou sua quarta emissão através de oferta pública via Instrução CVM 400. Foram alocadas 40.000 (quarenta mil) Debêntures na primeira série e 5.000 (cinco mil) Debêntures na segunda série nominativas, escriturais, quirografárias e não conversíveis em ações e com valor nominal unitário de R$ 10, com vencimento final em 15 de fevereiro de 2020 para a primeira série e com vencimento final em 15 de fevereiro de 2021 para a segunda série, perfazendo o valor total de R$ 450.000.

A emissão das debêntures foi realizada com base nas deliberações das Reuniões do Conselho de Administração realizadas em dezembro de 2012.

O prazo de vencimento das Debêntures da Primeira Série será de 7 (sete) anos, contados da data de emissão, com carência de seis anos para a amortização do principal, que ocorrerá em duas parcelas anuais, iguais e sucessivas em 15 de fevereiro de 2019 e 15 de fevereiro de 2020. O

Notas Explicativas

prazo de vencimento das Debêntures da Segunda Série será de 8 (oito) anos, contados da data de emissão, para amortização integral na data de vencimento.

As Debêntures da 1ª série não serão objeto de atualização ou correção monetária por qualquer índice. Sobre o saldo do valor nominal, incidem apenas juros remuneratórios correspondentes a 100% do CDI acrescidas exponencialmente de sobretaxa equivalente a 0,82% ao ano, pagos semestralmente a partir da data de emissão.

As Debêntures da Segunda Série terão seu valor nominal unitário ou o saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, atualizado a partir da data de emissão, pela variação do índice nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) apurado pelo IBGE. Sobre o saldo do valor nominal das Debêntures da Segunda Série farão jus a uma remuneração correspondente ao percentual de 4,31% a.a. (“Juros Remuneratórios das Debêntures da Segunda Série”) incidente sobre o valor Nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário, conforme caso a partir da data de emissão ou da data de pagamento da remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, conforme aplicável, calculado em regime de capitalização composta de forma pro rata temporis por dias úteis e pagos anualmente, conforme definido na Escritura de Emissão (“Remuneração das Debêntures da Segunda Série” e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures da Primeira Série, “Remuneração”), de acordo com fórmula descrita na Escritura de Emissão. O saldo dos juros provisionados em 31 de março de 2016, é de R$ 20.861 (não circulante - R$ 13.328) e R$ 35.362 (não circulante R$11.569) em 31 de dezembro de 2015.

Os custos de emissão das debêntures são amortizados ao resultado pelo método do custo efetivo e apresentados na rubrica “Debêntures”, como redução da dívida. Os custos a serem amortizados em 31 de março de 2016 totalizam R$2.499 (não circulante - R$1.861).

Cláusulas contratuais - “Covenants”

Todas as debêntures possuem cláusulas que determinam os seguintes níveis de endividamento e alavancagem, conforme abaixo:

Debêntures	Nível de alavancagem e endividamento
2º Emissão	Dívida Líquida / EBITDA < 3,50 e EBITDA/Despesa Financeira Líquida > 2,00
3º Emissão	Dívida Líquida / EBITDA < 3,50 e EBITDA/Despesa Financeira Líquida > 2,00
4º Emissão	Dívida Líquida / EBITDA < 3,50 e EBITDA/Despesa Financeira Líquida > 2,00

Essas cláusulas foram cumpridas em 31 de março de 2016 e não existem cláusulas de opção de repactuação.

Notas Explicativas

A movimentação das debêntures, registradas no passivo circulante e não circulante, é como segue:

	Controladora e Consolidado	
	31.03.2016	31.12.2015
Saldo inicial	972.991	1.128.549
Pagamentos	(230.086)	(289.162)
Custos de emissão	468	1.875
Juros provisionados	31.195	131.729
Saldo final	774.568	972.991

O cronograma de amortização do valor principal, classificados no passivo não circulante é como segue:

	Controladora e Consolidado	
	31.03.2016	31.12.2015
2017 3° emissão	-	150.000
2018 3° emissão	150.000	150.000
2019 4° emissão	200.000	200.000
2020 4° emissão	200.000	200.000
2021 4° emissão	50.000	50.000
2021 4° emissão Juros	13.328	11.569
	613.328	761.569
Custos de emissão a apropriar	(2.166)	(2.408)
	611.162	759.161

Cálculo da taxa interna de retorno (TIR)

	Data	Valor nominal	Despesas com emissão	Valor líquido	Taxa de juros projetada	TIR
3º emissão	14/02/2012	301.159	(1.997)	299.162	Utilizado a métrica da BM&FBOVESPA, sendo a curva á partir de 31/03/2016	12,25%
4º emissão	15/02/2013	403.497	(3.471)	400.026	Utilizado a métrica da BM&FBOVESPA, sendo a curva á partir de 31/03/2016	12,60%
4º emissão	15/02/2013	50.663	(434)	50.229	Utilizado a métrica da BM&FBOVESPA, sendo a curva á partir de 31/03/2016	11,78%

Notas Explicativas

14 Obrigações fiscais

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2016	31.12.2015	31.03.2016	31.12.2015
Imposto de renda a pagar	-	-	9.085	10.089
Contribuição social a pagar	-	-	3.361	3.700
Tributos Diferidos (*)	52.040	48.399	92.797	88.696
PIS, Cofins e Fundo de Investimento Social - Finsocial	2.476	2.256	4.645	4.057
Outros impostos e contribuições	2.171	64	7.944	2.195
	56.687	50.719	117.832	108.737
Circulante	4.647	2.320	25.035	20.041
Não circulante	52.040	48.399	92.797	88.696

(*) Os saldos abaixo são apurados substancialmente pela receita diferida, bem como, diferença entre a taxa de depreciação contábil e fiscal.

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2016	31.12.2015	31.03.2016	31.12.2015
Imposto de renda e contribuição social diferidos	51.106	47.389	89.209	84.613
PIS, Cofins sobre receitas diferidas	934	1.010	3.588	4.083
	52.040	48.399	92.797	88.696

15 Provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

A Companhia e suas investidas vêm se defendendo, nas esferas judicial e administrativa, de processos de natureza fiscal, trabalhista e cível. Dessa forma, foi constituída provisão para perdas em valores considerados suficientes para cobrir prováveis desembolsos futuros.

a. Composição do saldo contábil

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2016	31.12.2015	31.03.2016	31.12.2015
Não circulante:				
Corella (i)	24.147	23.981	24.147	23.981
Trabalhistas	37	37	462	462
Outros (ii)	-	-	1.022	1.022
	24.184	24.018	25.631	25.465
Ativo registrado decorrente da possibilidade de recompra da participação da Corella (i)	(11.831)	(11.665)	(11.831)	(11.665)
	12.353	12.353	13.800	13.800

b. Resumo dos principais processos

Cíveis e fiscais

(i) A Companhia é ré em ação ordinária que objetiva a aplicação de cláusula de recompra da participação do autor no Shopping Center Boulevard Iguatemi, equivalente a 3,58% desse empreendimento. A Companhia classifica a probabilidade de perda como provável. Em 31 de

março de 2016 a Companhia, totaliza uma provisão de R$ 24.147 (R$ 23.981 em 2015). O processo aguarda julgamento na 2ª Instância da esfera judicial.

(ii) Referem-se a substancialmente a provisão dos processos de IPTU pela Prefeitura de Votorantim e Sorocaba, que perfazem em 31 de março de 2016 o montante de R$ 1.022 (R$ 1.022 em 2015).

Trabalhistas

A Companhia e suas investidas são rés em diversos processos trabalhistas, movidos por ex-empregados. Com base na estimativa de perda avaliada pela Administração, a companhia constituiu uma provisão, em 31 de março de 2016 é de R$ 37 (R$ 37 em 2015) e R$ 462 no consolidado (R$ 462 em 2015).

Riscos tributários, cíveis e indenizatórios com perda possível

A Companhia e suas investidas estão envolvidas em outros processos tributários, cíveis e indenizatórias surgidos no curso normal dos seus negócios, envolvendo "possível" risco de perda. Em 31 de março de 2016, os valores estimados de perda em processos tributários totalizam na controladora R$23.401 (R$7.971 em 2015), no consolidado R$24.069 (R$19.947 em 2015), em processos cíveis na controladora R$ 6.390 (R$2.439 em 2015), no consolidado R$60.753 (R$ 47.906 em 2015) e processos indenizatórios na controladora R$ 24 (R$ 107 em 2015) e no consolidado R$ 1.038 (R$ 1.804 em 2015). Para os processos cíveis, na sua grande maioria são cobertos por uma apólice de seguro, conforme demonstrado na nota explicativa nº 22 item (b).

Movimentação da provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

A seguir apresentamos um demonstrativo da movimentação da provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis:

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2016	31.12.2015	31.03.2016	31.12.2015
Saldo inicial	12.353	12.480	13.800	14.419
Provisões líquidas de reversões	-	(127)	-	(619)
Saldo final	12.353	12.353	13.800	13.800

16 Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2016	31.12.2015	31.03.2016	31.12.2015
Aquisição do terreno Nova Lima BH (a)	-	-	718	718
Aquisição do terreno Tijucas SC (b)	-	-	2.700	2.700
Aquisição fração shopping SPHI (c)	-	-	-	51.655
Repasse contratual Co-part Previ (d)	-	-	671	671
Outras contas a pagar	2.411	3.301	7.505	9.478
	2.411	3.301	11.594	65.222
Circulante	2.400	3.283	10.361	63.921
Não circulante	11	18	1.233	1.301

Notas Explicativas

a) Refere-se ao contrato de permuta do terreno destinado para a construção do empreendimento em Minas Gerais. Em 31 de outubro de 2015, foi efetuado uma alteração no contrato, transferindo a dívida para a Iguatemi Outlets do Brasil Ltda.

b) Refere-se ao contrato de permuta do terreno destinado para a construção do empreendimento no município de Tijucas em Santa Catarina. Em 31 de outubro de 2015, foi efetuado uma alteração no contrato, transferindo a dívida para a Iguatemi Outlets do Brasil Ltda.

c) Refere-se ao contas a pagar referente a aquisição da fração ideal do shopping Pátio Higienópolis, conforme mencionado na nota explicativa nº 1 (k), valor foi liquidado em fevereiro de 2016.

d) Refere-se ao repasse das luvas recebidas conforme contrato de venda de participação do Shopping Center Iguatemi Esplanada a PREVI.

17 Receita diferida

Os recursos recebidos pela cessão de direitos (cessão de estrutura técnica dos shoppings) são contabilizados como receitas a apropriar, líquidas dos impostos e das contribuições incidentes considerando a forma de tributação a que a empresa detentora dos créditos está submetida, e serão reconhecidos linearmente ao resultado, com base no prazo de aluguel das respectivas lojas a que se referem, a partir da data da inauguração dos respectivos empreendimentos.

18 Instrumentos financeiros

18.1 Considerações gerais e políticas

A Companhia e suas investidas contratam operações envolvendo instrumentos financeiros, quando aplicável, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades operacionais e financeiras. São contratadas aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos e mútuos, debêntures, entre outros.

A gestão desses instrumentos financeiros é realizada por meio de políticas, definição de estratégias e estabelecimento de sistemas de controle, sendo monitorada pela Administração da Companhia.

Os procedimentos de tesouraria definidos pela política vigente incluem rotinas mensais de projeção e avaliação da exposição cambial consolidada da Companhia e de suas investidas, sobre as quais se baseiam as decisões tomadas pela Administração.

18.2 Instrumentos financeiros por categoria

Os instrumentos financeiros da Companhia foram classificados conforme as seguintes categorias:

Notas Explicativas

	31.03.2016				31.12.2015			
	Valor justo através do resultado	Empréstimos e recebíveis	Passivos ao custo amortizável	Total	Valor justo através do resultado	Empréstimos e recebíveis	Passivos ao custo amortizável	Total
Ativo								
Caixa e equivalentes de caixa	133.676	-	-	133.676	130.069	-	-	130.069
Títulos disponíveis para negociação	121.730	-	-	121.730	228.377	-	-	228.377
Títulos mantidos até o vencimento	-	35.685	-	35.685	-	34.490	-	34.490
Contas a receber	-	111.924	-	111.924	-	129.986	-	129.986
Outras contas a receber	-	133.023	-	133.023	-	130.089	-	130.089
Empréstimos a receber	-	11.602	-	11.602	-	12.251	-	12.251
Créditos com outras partes relacionadas	-	129.977	-	129.977	-	130.084	-	130.084
Total	255.406	422.211	-	677.617	358.446	436.900	-	795.346
Passivos								
Obrigações trabalhistas	-	-	18.157	18.157	-	-	26.977	26.977
Fornecedores	-	-	35.581	35.581	-	-	29.212	29.212
Empréstimos e financiamentos	-	-	1.251.227	1.251.227	-	-	1.110.209	1.110.209
Debêntures e encargos	-	-	774.568	774.568	-	-	972.991	972.991
Dividendo mínimo obrigatório a distribuir	-	-	45.385	45.385	-	-	45.384	45.384
Outras contas a pagar	-	-	11.594	11.594	-	-	65.222	65.222
Total	-	-	2.136.512	2.136.512	-	-	2.249.995	2.249.995

Em 31 de março de 2016 e 31 de dezembro 2015, os valores de mercado do caixa e equivalentes de caixa estão registrados nas demonstrações financeiras pelo fato de elas estarem atreladas à variação do CDI. Os empréstimos e financiamentos, assim como as debêntures, são mantidos atualizados monetariamente com base em taxas de juros contratadas de acordo com as condições usuais de mercado e, portanto, os saldos a pagar nas datas dos balanços aproximam-se substancialmente dos valores de mercado, mesmo aqueles classificados como "não circulantes".

Estima-se que os saldos de aluguéis e outras contas a receber e das contas a pagar aos fornecedores, registrados pelos valores contábeis, estejam próximos de seus valores justos de mercado, dado o curto prazo das operações realizadas.

A Companhia e suas investidas aplicam as regras de hierarquização para avaliação dos valores justos de seus instrumentos financeiros, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial, o que requer a divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia:

(i) Preços cotados (não ajustados) em mercados para ativos e passivos idênticos (Nível 1).

(ii) Informações, além dos preços cotados, incluídas no Nível 1 que são adotadas pelo mercado para o ativo ou passivo, seja direta (ou seja, como preços) ou indiretamente (ou seja, derivados dos preços) (Nível 2).

(iii) Premissas, para o ativo ou passivo, que não são baseadas em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis) (Nível 3).

Em 31 de março de 2016 e 31 de dezembro 2015, os únicos instrumentos contabilizados a valor justo, referem-se substancialmente ao fundo de investimento cujo os ativos foram mensurados utilizando valores disponíveis de negociação em mercados ativos e, consequentemente, foi classificado conforme abaixo:

Notas Explicativas

Ativos	Hierarquia do Valor Justo	31.03.2016	31.12.2015
Caixa e bancos	1º Nível	121.665	30.419
Certificados de Depósitos Bancários - CDB	2º Nível	2.561	8.197
Letras financeiras do Tesouro - LFT	1º Nível	12.011	99.650
Letras do Tesoura Nacional -LTN	1º Nível	8.219	53.357
Notas do Tesouro Nacional - NTN	1º Nível	15.359	219
Letras financeiras	2º Nível	58.036	120.627
Debêntures	2º Nível	35.976	42.268
Depósito a prazo	2º Nível	1.579	3.709
		255.406	358.446

18.3 Fatores de riscos

A principal fonte de receitas da Companhia e de suas investidas são os aluguéis dos lojistas dos shopping centers.

De acordo com a sua natureza, os instrumentos financeiros podem envolver riscos conhecidos ou não, sendo importante, no melhor julgamento da Companhia e de suas investidas, a avaliação potencial dos riscos. Assim, podem existir riscos com garantias ou sem garantias dependendo de aspectos circunstanciais ou legais. Os principais fatores de risco de mercado que podem afetar os negócios da Companhia e de suas investidas estão apresentados a seguir:

a. Risco de crédito

A base de clientes é bastante pulverizada. Por meio de controles internos, a Companhia e suas investidas monitoram permanentemente o nível de suas contas a receber, o que limita o risco de contas inadimplentes. A Companhia considera para avaliar a qualidade de créditos de potenciais clientes as seguintes premissas: o valor da garantia oferecida deve cobrir no mínimo 12 meses de custo de ocupação (aluguel, somando encargos comuns e fundos de promoção multiplicado por 12), as garantias aceitas (imóvel, carta-fiança, seguro, etc.), a idoneidade de pessoas físicas e jurídicas envolvidas na locação (sócios, fiadores e caucionantes) e a utilização da empresa SERASA como referência para consultas.

b. Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais da Companhia pelos profissionais de finanças que monitoram continuamente a liquidez para assegurar que a Companhia tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida, o cumprimento das metas internas do quociente do balanço patrimonial e, se aplicável, as exigências regulatórias externas ou legais.

c. Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade da Companhia para oferecer retorno aos acionistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo. A posição financeira líquida corresponde ao total do caixa e equivalentes de caixa subtraído do montante de empréstimos, financiamentos e debêntures de curto e longo prazos.

Notas Explicativas

	Consolidado	
	31.03.2016	31.12.2015
Caixa, equivalentes de caixa e aplicação financeira	291.091	392.936
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(2.025.795)	(2.083.200)
Posição Financeira Líquida	(1.734.704)	(1.690.264)
Patrimônio líquido	2.672.326	2.633.980

d. Risco de variação de preço

Os contratos de aluguel, em geral, são atualizados pela variação anual do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M e ao Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, conforme estabelecido nos contratos de aluguel. Os níveis de locação podem variar em virtude de condições econômicas adversas e, com isso, o nível das receitas poderá vir a ser afetado. A Administração monitora esses riscos como forma de minimizar os impactos em seus negócios.

e. Risco de taxas de juros

O risco de taxa de juros da Companhia decorre substancialmente de debêntures e empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, descritos nas notas explicativas anteriores. Esses instrumentos financeiros são subordinados a taxas de juros vinculadas a indexadores, como TJLP e CDI, bem como saldo impostos e tributos a pagar, com juros à taxa Selic e TJLP. O risco inerente a esses passivos surge em razão da possibilidade de existirem flutuações nessas taxas. A Companhia e suas investidas não têm pactuado contratos de derivativos, com exceção do "swap" divulgado abaixo para fazer cobertura para esse risco por entender que o risco é mitigado pela existência de ativos indexados em CDI.

f. Análise de sensibilidade - Empréstimos, financiamentos e caixa e equivalentes de caixa

Considerando os instrumentos financeiros mencionados anteriormente, a Companhia desenvolveu uma análise de sensibilidade, conforme determinado pela Instrução CVM nº 475/08, que requer que sejam apresentados mais dois cenários com deterioração de 25% e 50% da variável de risco considerado. Esses cenários poderão gerar impactos nos resultados e nos fluxos de caixa nos próximos 12 meses da Companhia, conforme descrito a seguir:

Crédito imobiliário

			Cenário		
Fator de risco	Instrumento financeiro	Risco	Provável	Possível	Remoto
Premissas			14,13%	17,66%	21,20%
Santander	"Swap" de taxa de juros	Aumento da taxa do CDI	23	21	20

Notas Explicativas

CRI

Fator de risco	Instrumento financeiro	Risco	Cenário		
			Provável	Possível	Remoto
Premissas			14,13%	17,66%	21,20%
Itaú BBA	"Swap" de taxa de juros	Aumento da taxa do CDI	73.280	84.649	100.738

Os swaps estão sendo tratados em conjunto com as operações de empréstimo ao qual estão vinculadas, como uma única operação, visto que possuem os mesmos prazos, liquidações simultâneas, bem como o mesmo instrumento legal, conforme nota explicativa nº 12.

Análise de sensibilidade de variações nos índices de correção monetária
A administração considera que o risco mais relevante de variações nas taxas de juros advém do passivo vinculado à IPCA, TR, TJLP e principalmente ao CDI. O risco está associado à elevação dessas taxas.

Na data de encerramento do exercício findo de 31 de março de 2016, a Administração estimou cenários de variação nas taxas DI, TJLP, TR e IPCA. Para o cenário provável, foram utilizadas as taxas vigentes na data de encerramento do exercício. Tais taxas foram estressadas em 25% e 50%, servindo de parâmetro para os cenários possível e remoto, respectivamente. Cabe ressaltar que a taxa TJLP se mantém estável sofrendo pequenas reduções ao longo dos últimos 4 anos. Entre julho de 2009 e junho de 2012 a taxa era de 6% a.a., sendo reduzida para 5,5% a.a. em julho de 2012 e posteriormente, em janeiro de 2013, para 5,0% a.a. No caso da TR tendo em vista que a taxa vigente em 30 de setembro é 0%, esta mesma taxa foi mantida nos demais cenários.

Em 31 de março de 2016, a Administração estimou o fluxo futuro de pagamentos de juros de suas dívidas vinculadas ao CDI, à TJLP, ao IPCA e TR com base nas taxas de juros apresentadas acima, assumindo ainda, que todos os pagamentos de juros seriam realizados nas datas de liquidação previstas contratualmente. O impacto das elevações hipotéticas nas taxas de juros pode ser mensurado pela diferença dos fluxos futuros dos cenários possível e remoto em relação ao cenário provável, onde não há estimativa de elevação. Cabe ressaltar que tal análise de sensibilidade considera fluxos de pagamentos em datas futuras. Assim, o somatório global dos valores em cada cenário não equivale ao valor justo, ou ainda, ao valor presente desses passivos. O valor justo desses passivos, mantendo-se o risco de crédito da Companhia inalterado, não seria impactado em caso de variações nas taxas de juros, tendo em vista que as taxas utilizadas para levar os fluxos a valor futuro seriam as mesmas que trariam os fluxos a valor presente.

Adicionalmente, são mantidos equivalentes de caixa e aplicações financeiras em títulos pós-fixados que teriam um aumento de remuneração nos cenários possível e remoto, neutralizando parte do impacto das elevações das taxas de juros no fluxo de pagamentos das dívidas.

Entretanto, por não ter uma previsibilidade de vencimentos equivalente a dos passivos financeiros, o impacto dos cenários sobre tais ativos não foi considerado. Os saldos de equivalentes de caixa e de aplicações financeiros estão apresentados na nota explicativa nº 3.

Notas Explicativas

Os efeitos de exposição a taxa de juros, nos cenários de sensibilidade estimados pela Companhia, estão demonstrados nas tabelas a seguir:

Valores totais de juros a serem pagos nos cenários de sensibilidade estimados:

		Controladora					Consolidado				
		2016					2016				
Operação	Risco individual	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total
Cenário Provável											
Dívidas em CDI	Manutenção CDI	131.244	174.794	66.027	5.933	377.997	207.897	323.517	205.853	342.255	1.079.522
Dívidas em TR	Manutenção TR	25.981	48.216	41.240	95.365	210.803	27.654	51.576	42.921	95.365	217.516
Dívidas em TJLP	Manutenção TJLP	3.076	366	-	-	3.442	20.646	15.261	2.456	-	38.363
Dívidas em IPCA	Manutenção IPCA	6.511	13.655	16.027	-	36.193	13.248	16.148	17.311	-	46.707
Total vinculado a taxas de juros		166.812	237.031	123.294	101.298	628.435	269.445	406.502	268.540	437.621	1.382.108
Cenário Possível											
Dívidas em CDI	Elevação em CDI	158.875	215.049	81.550	7.376	462.850	252.284	397.134	253.275	418.209	1.320.901
Dívidas em TR	Elevação em TR	25.982	48.223	41.257	95.500	210.962	27.655	51.583	42.937	95.500	217.675
Dívidas em TJLP	Elevação em TJLP	3.076	366	-	-	3.442	20.646	15.261	2.456	-	38.363
Dívidas em IPCA	Elevação em IPCA	8.157	17.861	21.910	-	47.929	14.970	20.466	23.310	-	58.746
Total vinculado a taxas de juros		196.090	281.500	144.717	102.876	725.183	315.555	484.443	321.978	513.708	1.635.685
Cenário Remoto											
Dívidas em CDI	Alta Elevação em CDI	186.024	254.728	96.847	8.804	546.403	295.748	469.415	299.913	492.735	1.557.811
Dívidas em TR	Alta Elevação em TR	25.983	48.230	41.273	95.634	211.120	27.656	51.591	42.954	95.634	217.835
Dívidas em TJLP	Alta Elevação em TJLP	3.076	366	-	-	3.442	20.646	15.261	2.456	-	38.363
Dívidas em IPCA	Alta Elevação em IPCA	9.839	22.431	28.755	-	61.025	16.728	25.152	30.281	-	72.161
Total vinculado a taxas de juros		224.921	325.756	166.875	104.439	821.991	360.778	561.419	375.604	588.369	1.886.170

Impactos estimados nas dívidas da Companhia

	Controladora					Consolidado				
	2015					2015				
Operação	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total
Cenário Possível - Cenário Provável										
Dívidas em CDI	27.631	40.255	15.524	1.443	84.853	44.387	73.616	47.422	75.954	241.379
Dívidas em TR	1	7	17	134	159	1	7	17	134	159
Dívidas em TJLP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dívidas em IPCA	1.646	4.207	5.883	-	11.736	1.722	4.318	5.999	-	12.039
Total de impacto	29.278	44.469	21.423	1.578	96.748	46.110	77.942	53.438	76.088	253.578
Cenário Remoto - Cenário Provável										
Dívidas em CDI	54.780	79.934	30.820	2.872	168.406	87.852	145.897	94.060	150.480	478.289
Dívidas em TR	2	14	33	269	318	2	15	34	269	319
Dívidas em TJLP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dívidas em IPCA	3.327	8.777	12.728	-	24.832	3.480	9.005	12.970	-	25.455
Total de impacto	58.109	88.725	43.581	3.140	193.556	91.333	154.917	107.064	150.748	504.062

19 Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social são calculados com base nas alíquotas vigentes e estão demonstrados a seguir:

Notas Explicativas

Composição da despesa com imposto de renda e contribuição social nos exercícios

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2016	31.03.2015	31.03.2016	31.03.2015
Imposto de renda e contribuição social - correntes	-	-	(12.337)	(10.852)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	(869)	5.567	1.725	5.810
	(869)	5.567	(10.612)	(5.042)

Reconciliação da despesa de imposto de renda e contribuição social nos exercícios

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2016	31.03.2015	31.03.2016	31.03.2015
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	39.078	38.948	49.324	50.170
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%
Despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota nominal	(13.287)	(13.242)	(16.770)	(17.058)
Efeitos tributários sobre:				
Resultado da equivalência patrimonial	13.483	18.879	74	62
Diferença de base de cálculo para as empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	7.978	8.744
Imposto de renda e contribuição social de períodos anteriores	-	-	1	548
Exclusões (adições) permanentes e outros	(1.065)	(70)	(1.895)	2.662
Despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota efetiva	(869)	5.567	(10.612)	(5.042)
Alíquota efetiva - %	-2,2%	14,3%	-21,5%	-10,0%

20 Patrimônio líquido - Controladora

a. Capital social

Em 31 de março de 2016, o capital social integralizado da Companhia é de R$1.261.728 (R$1.261.728 em 31 de dezembro de 2015) e está representado por 176.611.578 ações ordinárias sem valor nominal (176.611.578 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2015). O capital social realizado da Companhia é de R$1.231.313 (R$1.231.313 em 31 de dezembro de 2015), devido ao registro de gastos com emissões de ações no valor de R$30.415 (R$30.415 em 31 de dezembro de 2015) em conta redutora de patrimônio líquido.

Capital autorizado

A Companhia está autorizada a aumentar seu capital social até o limite de 200.000.000 de ações ordinárias, independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do Conselho de Administração, que fixará as condições de emissão, o preço e as condições de integralização.

O Conselho de Administração poderá:

(i) Reduzir ou excluir o prazo para exercício do direito de preferência dos acionistas para a emissão de ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita: (1) mediante venda em bolsa de valores ou subscrição pública; e (2) permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos da lei.

Notas Explicativas

(ii) Outorgar, de acordo com plano de opção aprovado pela Assembleia Geral, opção de compra ou subscrição de ações a seus administradores, empregados e prestadores de serviço, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades que sejam investidas direta ou indiretamente pela Companhia, sem direito de preferência para os acionistas.

b. Reservas de capital

Ágio na emissão de ações

A Companhia destinou os valores de R$393.111 e R$58.971, decorrentes dos recursos obtidos com a abertura do capital, para a reserva de capital, conforme atas de reuniões do Conselho de Administração, realizadas em 9 de fevereiro e 1º de março de 2007, respectivamente, perfazendo um total de R$452.082.

Outras reservas de capital

A Companhia constituiu reserva para fazer frente ao plano de remuneração baseado em ações no montante de R$28.192 (R$27.845 em 31 de dezembro de 2015).

Ações em tesouraria

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 10 de setembro de 2014, foi aprovado a aquisição até o limite de 1.766.115 ações de sua própria emissão, por meio da controladora para subsidiar o plano de remuneração de ações. O prazo máximo para aquisição das referidas ações é de 365 dias contados desta data. Para fins de consolidação das demonstrações financeiras, estão apresentadas na rubrica "Ações em tesouraria" no patrimônio líquido.

Em 31 de março de 2016, o valor das ações em tesouraria da Companhia é de R$6.694 (R$6.694 em 2016) dividido em 172.700 ações ordinárias (172.700 ações ordinárias em 2015).

O preço de mercado dessas ações em tesouraria em 31 de março de 2016 é de R$4.266 (R$3.266 em 31 de dezembro de 2015), sendo R$24,70 por ação (R$18,91 em 31 de dezembro de 2015).

c. Reservas de lucros

Reserva legal

A reserva legal é constituída mediante apropriação de 5% do lucro líquido do exercício, até o limite de 20% do capital social, conforme estatuto social.

Reserva de retenção de lucros

A reserva de retenção de lucros, que corresponde ao lucro remanescente, após a destinação para a reserva legal e a proposta para a distribuição dos dividendos, visa, principalmente, atender aos planos de investimentos previstos em orçamento de capital para expansão, modernização e manutenção dos shopping centers.

d. Dividendos e juros sobre o capital próprio

Política de dividendos

O dividendo obrigatório é equivalente a um percentual determinado do lucro líquido da Companhia, ajustado conforme a Lei das Sociedades por Ações. Nos termos do Estatuto Social atualmente em vigor, pelo menos 25% do lucro líquido apurado no exercício social anterior

Notas Explicativas

deverá ser distribuído como dividendo obrigatório. Para fins da Lei das Sociedades por Ações, lucro líquido é definido como o resultado do exercício que remanescer depois de deduzidos os montantes relativos ao imposto de renda e à contribuição social, líquido de quaisquer prejuízos acumulados de exercícios sociais anteriores e de quaisquer valores destinados ao pagamento de participações estatutárias de empregados e administradores no lucro da Companhia.

	31.12.2015
Lucro líquido do exercício	191.091
Constituição da reserva legal	9.555
Base para constituição dos dividendos	181.536
Dividendos mínimos obrigatórios	45.384

21 Lucro por ação

	Controladora e Consolidado	
	31.03.2016	31.03.2015
Lucro básico por ação das operações (em R$)	0,22	0,25
Lucro diluído por ação das operações (em R$)	0,22	0,25

a. Lucro básico por ação

O lucro e a quantidade média ponderada de ações ordinárias usadas no cálculo do lucro básico por ação são os seguintes:

	Controladora e Consolidado	
	31.03.2016	31.03.2015
Lucro do exercício atribuível aos proprietários da Companhia e utilizado na apuração do lucro básico por ação	38.209	44.515
Quantidade média ponderada de ações ordinárias para fins de cálculo do lucro básico por ação	176.438.878	176.409.745

b. Lucro diluído por ação

O lucro utilizado na apuração do lucro por ação diluído é o seguinte:

	Controladora e Consolidado	
	31.03.2016	31.03.2015
Lucro utilizado na apuração do lucro básico e diluído por ação	38.209	44.515

A quantidade média ponderada de ações ordinárias usadas no cálculo do lucro por ação diluído é conciliada com a quantidade média ponderada de ações ordinárias usadas na apuração do lucro básico por ação, como segue:

Notas Explicativas

	Controladora e Consolidado	
	31.03.2016	31.03.2015
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação	176.438.878	176.409.745
Quantidade média ponderada das opções de empregados	227.842	879.620
Quantidade média ponderada de ações ordinárias para fins de cálculo do lucro diluído por ação	176.666.720	177.289.365

22 Seguros

Em 31 de março de 2016, a Companhia e seus empreendimentos apresentavam as seguintes principais apólices de seguro contratadas com terceiros:

a. Seguro de riscos nomeados

A Companhia contratou seguro de riscos nomeados, que abrange os usuais riscos que podem impactar suas atividades, com a Allianz Seguros S.A. (51%) e com a Itaú Seguros S.A. (49%), cuja apólice prevê o limite máximo de indenização de R$661.855 relativos aos danos materiais e lucros cessantes.

O período de cobertura estende-se até 28 de setembro de 2016.

Locais segurados	Danos Materiais	Lucros Cessantes	Total
Shopping Center Praia de Belas	287.646	77.076	364.722
Shopping Center Iguatemi São Paulo e Torres	413.494	243.362	656.856
Shopping Center Iguatemi São Carlos	105.603	18.561	124.164
Shopping Center Iguatemi Porto Alegre	210.929	121.376	332.305
Shopping Center Iguatemi Campinas	400.869	145.640	546.509
Power Center	20.468	4.536	25.004
Iguatemi Empresa de Shopping Centers Ltda	8.242	-	8.242
Shopping Center Iguatemi Florianópolis	196.297	43.370	239.667
Market Place Shopping Center	189.946	64.571	254.517
Market Place - Tower I	75.461	15.556	91.017
Market Place - Tower II	68.743	15.556	84.299
Shopping Center Galleria	128.907	38.190	167.097
Shopping Center Iguatemi Brasília	207.598	67.443	275.041
Shopping Center Iguatemi Alphaville	233.885	53.245	287.130
Shopping Center Esplanada	86.946	51.104	138.050
Shopping Center Iguatemi JK	355.926	122.235	478.161
Outlet Novo Hamburgo	92.642	14.763	107.405
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto	200.435	35.296	235.731
Shopping Center Iguatemi Esplanada	318.426	45.362	363.788
Shopping Center Iguatemi São José do Rio Preto	247.071	30.730	277.801

Notas Explicativas

b. Seguro de Responsabilidade Civil Geral

A Companhia tem um seguro de responsabilidade civil geral que abrange os riscos usuais aplicáveis às suas atividades.

Em seguro contratado com a Allianz Seguros S.A., tal apólice refere-se às quantias pelas quais a Companhia possa 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 involuntários, corporais e/ou materiais, causados a terceiros. O período de cobertura do seguro de responsabilidade civil geral estende-se até 28 de setembro de 2016. A importância segurada terá o valor máximo de indenização de R$10 milhões e pode ser dividida em: (a) shopping centers e condomínio; (b) estabelecimentos comerciais e/ou industriais: para os locais das holdings; (c) objetos pessoais de empregados com sublimite de R$ 40.000; (d) estabelecimentos de hospedagem, restaurante, bares, boates e similares; (e) responsabilidade civil do empregador; (f) riscos contingentes de veículos; (g) danos ao conteúdo das lojas; (h) falha profissional da área médica (sublimite de R$1MM); (i) obras civis e/ou serviços de montagem e instalação condicional de: erro de projeto, cruzada, danos materiais ao proprietário da obra; (j) responsabilidade civil de garagista: incêndio/roubo de veículo para locais que não possuem sistema de Valet e incêndio/roubo/colisão para os locais que possuem sistema de Valet (sublimite de R$500 mil); (k) alagamento/ inundação para responsabilidade civil garagista e (l) danos morais para todas as coberturas.

23 Receita líquida de aluguéis e serviços

A receita líquida de aluguéis e serviços está representado como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2016	31.03.2015	31.03.2016	31.03.2015
Aluguéis	49.836	44.445	121.438	110.008
Estacionamento	10.448	8.559	33.832	29.063
Prestação de serviços	2.484	1.863	12.493	11.222
Outros (*)	783	1.475	12.655	15.064
Receita bruta de aluguéis e serviços	63.551	56.342	180.418	165.357
Impostos e deduções	(5.938)	(5.130)	(19.931)	(16.765)
Receita líquida de aluguéis e serviços	57.613	51.212	160.487	148.592

(*) O valor da linha de outros, refere-se substancialmente a receita oriunda da amortização dos recursos recebidos pela cessão de diretos, conforme nota explicativa nº 17.

24 Custo dos serviços e despesas por natureza

A Companhia optou por apresentar a demonstração do resultado consolidada por função. Conforme requerido pelas IFRSs, apresentamos, a seguir, o detalhamento dos custos dos serviços prestados e das despesas administrativas por natureza:

Notas Explicativas

a. Controladora

	31.03.2016			31.03.2015		
	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total
Depreciações e amortizações	7.619	2.880	10.499	6.306	2.542	8.848
Pessoal	3.353	4.324	7.677	3.790	8.318	12.108
Remuneração baseado em ações	-	347	347	-	719	719
Serviços de terceiros	1.030	1.935	2.965	2.316	2.412	4.728
Fundo de promoção	922	-	922	1.135	-	1.135
Estacionamento	3.589	-	3.589	3.658	-	3.658
Outros	3.751	3.775	7.526	3.045	3.473	6.518
	20.264	13.261	33.525	20.250	17.464	37.714

b. Consolidado

	31.03.2016			31.03.2015		
	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total
Depreciações e amortizações	22.500	5.347	27.847	20.245	4.091	24.336
Pessoal	6.869	8.332	15.201	7.917	8.797	16.714
Remuneração baseado em ações	-	347	347	-	719	719
Serviços de terceiros	2.121	2.062	4.183	2.100	2.475	4.575
Fundo de promoção	1.966	-	1.966	2.244	-	2.244
Estacionamento	9.202	-	9.202	9.168	-	9.168
Outros	7.109	3.027	10.136	8.202	3.044	11.246
	49.767	19.115	68.882	49.876	19.126	69.002

25 Resultado financeiro

O resultado financeiro está representado como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2016	31.03.2015	31.03.2016	31.03.2015
Receitas financeiras:				
Juros ativos	4.606	4.027	7.216	5.481
Variações monetárias e cambiais ativas	533	336	2.301	9.181
Rendimentos de aplicações financeiras	5.576	10.027	9.734	14.892
Outras receitas financeiras	22	367	31	356
	10.737	14.757	19.282	29.910

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2016	31.03.2015	31.03.2016	31.03.2015
Despesas financeiras:				
Juros passivos	(9.897)	(10.104)	(28.671)	(21.024)
Variações monetárias e cambiais passivas	(159)	(29)	(7.622)	(1.593)
Encargos de debêntures	(31.194)	(32.864)	(31.194)	(33.177)
Impostos e taxas	(499)	(18)	(629)	(129)
Outras despesas financeiras	(1.869)	(1.620)	(3.019)	(2.130)
	(43.618)	(44.635)	(71.135)	(58.053)

Notas Explicativas

26 Outras receitas e despesas operacionais

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2016	31.03.2015	31.03.2016	31.03.2015
Outras receitas operacionais:				
Outras (*)	9.866	1.454	12.198	3.204
	9.866	1.454	12.198	3.204

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2016	31.03.2015	31.03.2016	31.03.2015
Outras despesas operacionais:				
Outras (*)	(1.652)	(1.653)	(2.844)	(4.664)
	(1.652)	(1.653)	(2.844)	(4.664)

(*) Outras receitas operacionais são representadas, principalmente, por receitas de revendas de pontos, taxas de transferências de lojas e multas por rescisão de contratos de lojistas, enquanto que outras despesas operacionais são representadas, principalmente, por provisões para devedores duvidosos.

27 Relatório por segmento

As informações apresentadas ao principal tomador de decisões para alocar recursos e avaliar o desempenho da Companhia, não apresenta nenhum segmento reportável do Grupo de acordo com a CPC 22/IFRS 8. A demonstração do resultado é o menor nível para fins de análise de desempenho da Companhia.

28 Benefícios a empregados

a. Plano de previdência complementar privada

A Companhia mantém plano de previdência complementar (contribuição definida) na Itaú Vida e Previdência S.A. Esse plano é opcional aos funcionários, e a Companhia contribui com 100% do valor mensal contribuído pelos funcionários.

A Companhia não possui nenhuma obrigação nem direito com relação a qualquer superávit ou déficit que venha a ocorrer no plano.

Em 31 de março de 2016, a contribuição da Companhia atingiu o montante de R$ 312 (R$ 1.983 em 31 de dezembro de 2015).

b. Plano Iguatemi de Bonificação

A Companhia possui plano de bonificação atrelado ao cumprimento de metas orçamentárias e operacionais a todos os seus empregados.

Em 31 de março de 2016, o valor pago aos empregados elegíveis foi de aproximadamente R$ 9.273 (R$ 9.650 em dezembro 2015). Os pagamentos são feitos anualmente.

Notas Explicativas

c. Plano de remuneração baseado em ações

A Companhia homologou na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 8 de novembro de 2006 o Plano de Opção de Aquisição de Ações ("Plano") para funcionários pré-selecionados, com o objetivo de retê-los e incentivá-los a contribuir em prol dos interesses e objetivos da Companhia e de seus acionistas. O Plano é administrado pelo Conselho de Administração, que se reúne periodicamente, revisando os termos, os funcionários a serem beneficiados e o preço pelo qual as ações serão adquiridas.

Critérios gerais dos programas de outorga

Programa 2008

Em 18 de março de 2008, o Conselho de Administração aprovou as condições específicas do Programa de Opções de Compra de Ações para o ano de 2008 ("Programa 2008"). Para este programa, a carência para o exercício das opções é de um ano, com aquisição de 20% por ano a partir da data da assinatura dos contratos, com prazo máximo de até 7 anos para exercício das opções outorgadas.

O preço de exercício das opções de compra de ações para o Programa 2008, na data de outorga, é de R$13,78 por ação, correspondente ao preço médio de nossas ações nos últimos 30 pregões da BM&FBOVESPA anteriores à data de aprovação do Programa 2008. O Preço de Exercício será deduzido do valor dos dividendos e juros sobre capital próprio por ação e o índice de correção é o IPC.

Programa 2012

Em 14 de Agosto de 2012, o Conselho de Administração aprovou as condições específicas do Programa de Opções de Compra de Ações para o ano de 2012 ("Programa 2012"). Para este programa, a carência para o exercício das opções é de um ano, com aquisição de 20% por ano a partir da data da assinatura dos contratos, com prazo máximo de até 7 anos para exercício das opções outorgadas. O preço de exercício das opções de compra de ações para o Programa 2012, na data de outorga é de R$ 18,00 por ação, correspondente ao preço médio de nossas ações nos últimos 30 pregões da BM&FBOVESPA anteriores à data de outorga (31 de março de 2012), ao qual foi aplicado um desconto de 10%. O preço de Exercício será deduzido do valor dos dividendos e juros sobre capital próprio por ação e o índice de correção é o IPC.

Evolução dos planos de opção de compra de ações no exercício

Para o exercício findo em 31 de março de 2016 e exercício findo em 31 de dezembro de 2015 respectivamente, segue um resumo da evolução dos planos de opção de compra de ações:

	31.03.2016		31.12.2015	
	Nr.º Opções	Preço do Exercício médio ponderado	Nr.º Opções	Preço do Exercício médio ponderado
Opções em circulação no início do exercício	2.498.400	19,34	2.997.200	17,76
Opções exercidas	-	-	(498.800)	19,06
Opções em circulação no fim do exercício	2.498.400	20,23	2.498.400	19,34

As opções de compra de ações em circulação no final de cada exercício têm as seguintes características:

Notas Explicativas

	Opções em circulação			
Data	Opções em circulações no fim do exercício	Vida remanescente contratual (meses)	Faixa de preço do exercício (em R$)	Opções exercíveis no fim do período
31 de dezembro de 2015	2.498.400	34	19,23 - 19,34	512.400
31 de março de 2016	2.498.400	31	20,11 - 20,23	512.400

Impactos no resultado e no patrimônio liquido

A despesa registrada relativa aos planos de opção de compra de ações foi de R$ 347 no período findo em 31 de março de 2016 (R$ 719 em 31 de março de 2015), o impacto no patrimônio líquido é de R$ 347 devido ao registro da provisão do período.

Para o cálculo da despesa, foi utilizada uma taxa esperada de cancelamento das opções de 5%.

O valor justo das opções foi estimado utilizando-se um modelo de avaliação “Black-Scholes”. Para o prazo de vida das opções foi utilizado o prazo médio entre a data de aquisição das opções e o prazo máximo para período. A hipótese de volatilidade esperada foi determinada com base na volatilidade histórica de 4 anos anteriores a data de outorga.

29 Demonstrações dos fluxos de caixa

a. Caixa e equivalentes de caixa

O Caixa e equivalentes de caixa é composto por caixa e banco mais as aplicações de liquidez imediata, conforme demonstrada na nota explicativa nº 3.

b. Transações não caixa

No período findo em 31 de março de 2016 a Companhia capitalizou juros no montante de R$ 2.161 na controladora e R$ 5.925 no consolidado.

30 Compromissos assumidos

Em 20 de dezembro de 2013, a Iguatemi assinou contrato de permuta de terreno de 200 mil m² para construção do I Fashion Outlet Nova Lima, na região metropolitana de Belo Horizonte - MG. O Outlet terá 30.300 m² de ABL, onde a Iguatemi terá 54,0% do empreendimento, a construtora São José terá 36,0% e os demais sócios terão os 10,0% remanescentes. O investimento total no Outlet será de R$ 140.700. A previsão de inauguração é para outubro de 2019.

Em 04 de fevereiro de 2014, a Iguatemi assinou contrato de permuta de terreno de 200 mil m² para construção o I Fashion Outlet Santa Catarina, em Tijucas, região metropolitana de Florianópolis - SC. O Outlet terá 30.000 m² de ABL. A Iguatemi terá 54,0% do empreendimento, a construtora São José terá 36,0% e os demais sócios terão os 10,0% remanescentes. O investimento total no Outlet será de R$ 147.100 e a previsão de inauguração para outubro de 2017.

Em 14 de agosto de 2015, a Iguatemi assinou contrato de permuta de terreno de 466 mil m² para construção o I Fashion Outlet Paraná, região metropolitana de Curitiba - PR. O outlet terá 30.000 m² de ABL, com conclusão prevista para 2018. A Iguatemi terá 42,0% do empreendimento, a construtora São José terá 28,0% e os demais sócios terão os 30,0% remanescentes.

Notas Explicativas

31 Eventos subsequentes

Em 25 de abril de 2016, foi aprovado em assembleia geral extraordinária e ordinária a distribuição de dividendos no montante de R$ 60.000, referente ao resultado do exercício de 2015, sendo R$ 0,34003104 por ação a ser pago em 15 de setembro de 2016.

Em 27 de abril de 2016, foi inaugurada a expansão do Iguatemi Porto Alegre, com 47 novas lojas, adicionando 20,4 mil m² de ABL ao empreendimento que passou a ter um total de 59,3 mil m² de ABL.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Aos Acionistas e Administradores da

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Iguatemi Empresa de 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, resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração da Companhia é responsável pela elaboração dessas informações contábeis intermediárias de acordo com o CPC 21 (R1) e a 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

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21(R1) e a IAS 34, emitida pelo IASB aplicáveis à elaboração de 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 a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela CVM - 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, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 10 de maio de 2016

KPMG Auditores Independentes

CRC 2SP014428/O-6

Silbert Christo Sasdelli Júnior

Contador CRC 1SP230685/O-0

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

O Conselho Fiscal da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A, em conformidade com as atribuições estabelecidas no Estatuto Social da Companhia, bem como nos incisos II e VII do artigo 163 da Lei 6404/76, examinou o Relatório da Administração, o Balanço Patrimonial, a Demonstração de Resultado, a Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido, a Demonstração do Fluxo de Caixa, a Demonstração do Valor Adicionado, as Notas Explicativas referente às Informações Trimestrais e, com base no Relatório de Revisão Especial dos Auditores Independentes, a KPMG Auditores Independentes é da opinião de que a documentação supra mencionada reflete, adequadamente, a situação patrimonial e a posição econômico-financeira da Companhia em 31 de março de 2016 e, portanto, recomenda sua aprovação na Assembléia Geral Ordinária dos acionistas.

São Paulo, 10 de maio de 2016.

Aparecido Carlos Correia Galdino

Conselheiro Fiscal

Jorge Moyses Dib Filho

Conselheiro Fiscal

Paola Rocha Ferreira

Conselheira Fiscal

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

O Sr. Carlos Jereissati, na qualidade de Presidente da Companhia e a Sra. Cristina Anne Betts, Diretora Financeira e de Relações com Investidores declaram que, em conformidade do inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, revisaram, discutiram e concordaram com as Informações Trimestrais da Companhia referentes ao 1º trimestre de 2016.

São Paulo, 10 de maio de 2016

Carlos Jereissati

Presidente

Cristina Anne Betts

Diretora Financeira e de Relações com Investidores

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes

O Sr. Carlos Jereissati, na qualidade de Presidente da Companhia e a Sra. Cristina Anne Betts, Diretora Financeira e de Relações com Investidores declaram que, em conformidade do inciso V do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, revisaram, discutiram e concordaram com o parecer dos auditores independentes sobre as Informações Trimestrais referentes ao 1º Trimestre de 2016.

São Paulo, 10 de maio de 2016

Carlos Jereissati

Presidente

Cristina Anne Betts

Diretora Financeira e de Relações com Investidores

ANEXO 15
Laudo de Avaliação dos Imóveis

(Esta página foi intencionalmente deixa em branco)

RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

SHOPPING IGUATEMI ALPHAVILLE
Alameda Rio Negro, 111 – Alphaville
Barueri, SP
06454-000
P.VAL.LPT.122/16-1

Sr. Thomas Barth
SCIALPHA PARTICIPAÇÕES LTDA.
Alameda Rio Negro, nº 111
06454-000, Alphaville, Barueri, SP

CBRE





RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

Barueri, SP – Brasil

Shopping Iguatemi Alphaville

Data do relatório:
26 de abril de 2016
Preparado para:
SCIALPHA Participações Ltda.

ÍNDICE

SUMÁRIO DE VALORAÇÃO 4

RELATÓRIO DE VALORAÇÃO 14

1. ANÁLISE DO IMÓVEL 15

1.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL 16
1.2 PLANEJAMENTO URBANO 19
1.3 CONSIDERAÇÕES LEGAIS 20
1.4 ANÁLISE DE DESEMPENHO 21

2. CONDIÇÕES DE MERCADO 32

2.1 MERCADO DE SHOPPING CENTERS 33
2.2 DEMANDA PARA INVESTIMENTO 45

3. ANÁLISE DE VALOR 54

3.1 CONSIDERAÇÕES DE VALOR 55
3.2 VALORAÇÃO 57

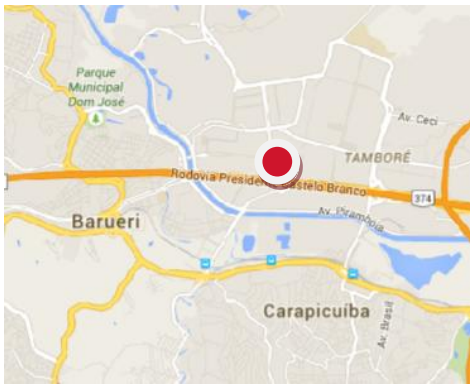
APÊNDICES

A. PLANTAS DE LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO 58
B. FOTOGRAFIAS 60
C. FLUXO DE CAIXA DESCONTADO 68

SUMÁRIO DE VALORAÇÃO

SUMÁRIO EXECUTIVO





Data do Relatório	26 de abril de 2016
Destinatário	SCIALPHA Participações Ltda.
Objetivo	Valor de Mercado para Venda
Finalidade	Garantia bancária
Instrução	Conforme proposta P.VAL.LPT.122/16-1 de 29/02/16
Objeto	Shopping Iguatemi Alphaville
Tipo	Shopping Center Regional
Localização	Alamedia Rio Negro, 111 – Barueri/SP
Áreas	Terreno: 31.932,00 m² Área Construída: 116.110,00 m² Área Bruta Locável Total (ABL): 31.336,71 m²

Titulação	Para efeito deste trabalho, assumimos que não há questões relativas à titularidade que possam impedir a venda do imóvel ou influenciar o seu valor de mercado.
Condições de Valoração	Considerando o imóvel na situação em que se encontrava na data de valoração. Para a avaliação, não foi considerado qualquer potencial remanescente de construção que possa existir no imóvel e, tampouco, qualquer plano de expansão do shopping center.
Data de Valoração	1° de março de 2016
Taxas Utilizadas	Taxa de desconto: 10,50% a.a. Taxa de perpetuidade 10° ano: 8,00%
Opinião de Valor	100% do empreendimento: **R$ 470.100.000,00 (Quatrocentos e Setenta Milhões e Cem Mil Reais)**
Valor de Venda Forçada (Liquidação)	100% do empreendimento: **R$ 350.000.000,00 (Trezentos e Cinquenta Milhões de Reais)**

BASES DE VALORAÇÃO

Conformidade com as Normas de Avaliação

Os procedimentos e metodologias adotados pela CBRE estão de acordo com a norma brasileira para avaliação de bens imóveis – NBR 14.653 (Parte 1 a 4) da ABNT – e com o "Red Book" do RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) da Grã-Bretanha, reconhecida mundialmente e amplamente utilizada em trabalhos de consultoria imobiliária. Além disso, observamos também as recomendações do IVSC (International Valuation Standards Council).

Valor de Mercado

A avaliação foi preparada com base no "Valor de Mercado" o qual é definido como:

"O valor estimado pelo qual um imóvel poderia ser transacionado na data de valoração após tempo apropriado de exposição ao mercado, entre duas partes interessadas, independentes e conhecedoras do mercado, agindo prudentemente e sem compulsão ou interesses especiais."

Metodologia

Para este caso, em que se trata de empreendimento do tipo Shopping Center, adotamos os seguintes procedimentos para a formação de nossa opinião:

- Inspeção detalhada na propriedade objeto de estudo, realizada durante o mês de março de 2016;

- Análise do mercado geral e local de shopping centers;

- Análise do histórico do empreendimento e de sua situação atual;

- Análise da perspectiva futura do empreendimento.

Partindo dos procedimentos mencionados acima, analisamos o desempenho do empreendimento, de modo a determinar o seu valor de mercado para a venda.

Adotamos algumas premissas para a confecção dos fluxos de caixa elaborados, conforme segue:

Valores Históricos: Os valores históricos adotados em nossas análises, foram fornecidos pelo proprietário do empreendimento, os quais assumimos como corretos e, desta forma, foram por nós utilizados. Adotamos como indexador para as análises históricas o

IPCA – Índice de Preços ao Consumidor Amplo / IBGE.

Inflação: Para as projeções apontadas nos fluxos de caixa desconsideramos a inflação que possa vir a existir no período analisado de 10 anos.

Adotamos o método do Fluxo de Caixa de Receitas e Despesas Projetadas para a determinação do valor de mercado do empreendimento, como segue:

Fluxo de Caixa de Receitas e Despesas Projetadas

Por esse raciocínio, o valor de mercado é obtido através do valor presente líquido do fluxo operacional projetado para o empreendimento para um período de 10 anos.

As projeções são feitas com base no desempenho atual e histórico, assumindo os valores praticados nos aluguéis mínimos, complementares e demais receitas, além de considerar níveis de vacância, inadimplência e despesas do empreendimento. O Fluxo de Caixa projetado foi modelado utilizando-se o software ARGUS Valuation - DCF, versão 15.0.1.

Entre os principais fatores deste método, podemos salientar:

Fator de Capitalização: Aplicamos fator de capitalização (perpetuidade) no 10º ano com base em valores originados do desempenho do empreendimento.

Crescimento das Receitas: Assumimos taxas de crescimento diferenciadas e cenários variando de acordo com a previsão de desempenho futuro do empreendimento, eventual situação de concorrência futura e a nossa sensibilidade sobre o potencial do mesmo, entre outros fatores.

Taxa de Desconto: Aplicamos taxa de desconto coerente com a prática do mercado, levando em conta o risco/desempenho provável do cenário.

Vacância: Os percentuais de vacância utilizados nos fluxos foram estimados de acordo com a vacância atual e histórica, considerando, inclusive, as negociações em andamento para a ocupação de algumas lojas.

Inadimplência: Utilizamos no fluxo de caixa, percentuais estimados, os quais foram projetados para os próximos anos, de acordo com o desempenho

histórico e atual e das negociações com os lojistas.

Áreas: Uma vez que seria inviável se proceder a aferição das áreas mencionadas pelo proprietário do empreendimento, assumimos que estas estão corretas e refletem a realidade existente no local.

Liquidação Forçada

Além do "Valor de Mercado", definido acima, informamos também o "Valor de Liquidação Forçada" (Valor de Venda Forçada), que é definido pela NBR 14.653-1:2001, item 3.30, como: "Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado."

Condições Gerais

Certificamos que, de acordo com a nossa melhor prática, os fatos e evidências contidos neste relatório são verdadeiros e estão sujeitos às condições e limitações descritas a seguir.

1. Conforme instrução do cliente, o valor de venda do imóvel foi determinado considerando que o mesmo encontra-se em pleno funcionamento, com base nas plantas e informações que foram apresentadas.
2. Desta forma, entre outros, não consideramos os riscos a seguir:
    a. Risco de desapropriação do imóvel;
    b. Risco de sinistro sobre a integridade física do imóvel.
3. A CBRE declara e garante não ter qualquer controle ou participação, inclusive financeira, nas decisões sobre a administração e locação das áreas do imóvel avaliado, ressaltando que não existe qualquer garantia de que os valores de aluguel, receitas do imóvel e/ou despesas projetados serão efetivamente realizados.
4. O laudo de avaliação não faz qualquer tipo de julgamento sobre a capacidade de qualquer locatário específico cumprir sua obrigação de pagar os valores da locação e/ou os custos e taxas relativas à ocupação do imóvel avaliado.
5. Todas as análises, opiniões, premissas e estimativas deste estudo foram elaboradas e adotadas dentro do contexto de mercado e conjuntura econômica na data da realização deste relatório. Havendo modificações do cenário econômico ou mercadológico, poderá haver alterações significativas nos resultados informados e conclusões deste trabalho.
6. Não foram consideradas quaisquer despesas de venda nem de tributação que possam surgir em caso de alienação. Do mesmo modo não foram consideradas despesas de aquisição em nossa avaliação.
7. Não consideramos qualquer saldo pendente de hipotecas, empréstimos ou quaisquer outras dívidas que possam existir para com o imóvel, sejam em termos de principal ou dos juros relativos ao mesmo, além daqueles explicitados neste relatório.
8. Não consideramos quaisquer acordos entre empresas ou quaisquer obrigações ou outros encargos.
9. Não foram considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte dos governos Federal, Estadual ou Municipal. Foi assumido que o imóvel cumpre os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde e segurança, encargos trabalhistas e responsabilidade civil.
10. Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas da propriedade em estudo e de informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do respectivo imóvel. Os detalhes da propriedade em que cada avaliação se baseia são os estabelecidos no presente relatório.
11. Diversas premissas adotadas para a elaboração do laudo de avaliação foram (i) passadas para nós pelo proprietário do imóvel e/ou por outros envolvidos com a imóvel; e (ii) elaboradas por terceiros, inclusive fundações, entidades governamentais e outras pessoas, naturais ou jurídicas, públicas ou privadas. Não faz parte do escopo deste trabalho a realização de uma *due diligence* de tais premissas, inclusive de informações e documentos recebidos de nossos clientes ou terceiros. Deste modo, ao adotá-las como base, a CBRE presume sua veracidade e completude, sem fazer qualquer tipo de verificação prática. Cabe a um potencial investidor a verificação da veracidade e adequação de todos os documentos e informações utilizadas.
12. Se algum dos dados ou hipóteses em que a avaliação se baseou for posteriormente considerado como incorreto, os valores de avaliação também podem ser e devem ser reconsiderados.
13. Todas as medidas, áreas e idades citadas em nosso relatório são aproximadas.
14. Na falta de qualquer informação em contrário, a CBRE assumiu que:
    (a) Não existem condições do solo anormais nem vestígios arqueológicos presentes que possam afetar adversamente a ocupação, atual ou futura, e o desenvolvimento ou o valor do imóvel;

(b) Atualmente não há conhecimento de materiais nocivos ou perigosos ou tecnicamente suspeitos, que tenham sido utilizados na construção do imóvel;

(c) O imóvel possui um título firme e alienável, livre de qualquer ônus ou restrições;

(d) Todas as edificações foram concebidas antes de qualquer controle de planejamento, ou de acordo com a legislação de uso e ocupação, com as devidas licenças de construção, permanente ou direitos de uso existentes para a sua utilização corrente;

(e) O imóvel não é adversamente afetado por propostas de planejamento urbano;

(f) Todas as edificações cumprem os requisitos estatutários e de autoridades legais, incluindo normas construtivas, de segurança contra incêndio, salubridade e segurança.

15. A elaboração do laudo de avaliação não configura uma recomendação de compra ou venda do imóvel avaliado, seja pelo valor apontado no laudo, ou por qualquer outro valor. A decisão sobre uma transação de compra e venda do imóvel e sobre o valor a ser transacionado é de responsabilidade da parte compradora e negociação com a vendedora do mesmo.

Pressupostos Gerais

Sem prejuízo das demais reservas realizadas pela CBRE no laudo de avaliação, as seguintes premissas devem ser consideradas:

1. No melhor conhecimento da CBRE, todas as informações e documentos recebidos para análise são verdadeiros, corretos, completos e suficientes para elaboração do documento apresentado.

2. As projeções, estimativas e declarações futuras constantes do laudo de avaliação têm por embasamento, em grande parte, expectativas atuais, estimativas sobre eventos futuros e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar os negócios, o setor de atuação, a situação financeira e os resultados operacionais e prospectivos do empreendimento. Estas estimativas e declarações estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que atualmente dispomos.

3. As palavras "acredita", "pode", "poderá", "estima", "continua", "antecipa", "pretende", "espera" e expressões similares têm por objetivo identificar projeções, estimativas e declarações futuras. As projeções, estimativas e declarações futuras contidas neste documento referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que não temos a obrigação de atualizar ou rever quaisquer dessas estimativas em razão da ocorrência de nova informação, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em garantia de um desempenho futuro. Os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes deste documento podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e desempenho do imóvel podem diferir substancialmente daqueles previstos em nossas estimativas. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nessas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.

4. O conteúdo do laudo de avaliação não constitui qualquer tipo de opinião ou recomendação de investimento ou transação.

5. A CBRE não assume qualquer responsabilidade, direta ou indireta, (i) pelas assunções feitas em âmbito do laudo de avaliação, inclusive em hipóteses de cenários ideais exemplificativos de possíveis resultados provenientes de operações com o imóvel avaliado, e (ii) pelo retorno do investimento no imóvel.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Independência

Ressaltamos que a relação entre a CBRE e a SCIALPHA PARTICIPAÇÕES LTDA não afeta a independência e a objetividade deste trabalho.

Atestamos que não temos interesse presente ou futuro no imóvel objeto de análise deste trabalho e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados à execução desta avaliação estão condicionados a nossa opinião de valor sobre o imóvel aqui expressa.

Conflito de Interesses

Não temos conhecimento de qualquer conflito de interesses que possa influenciar este trabalho.

Análises do Mercado

Todas as análises, opiniões, premissas e estimativas deste estudo foram elaboradas e adotadas dentro do contexto de mercado e conjuntura econômica na data da realização deste relatório. Havendo modificações do cenário econômico ou mercadológico, poderá haver alterações significativas nos resultados informados e conclusões deste trabalho.

Elaboração do Relatório

Este relatório foi elaborado tomando-se todo o cuidado na coleta, manuseio e divulgação das informações. Entretanto, a CBRE não se responsabiliza pela publicação acidental de informações incorretas.

Este relatório não deve ser considerado como uma recomendação de investimentos.

Responsabilidade

Este relatório é de uso exclusivo da parte a quem se dirige e para o fim específico aqui definido, não aceitando qualquer responsabilidade atribuída a terceiros à totalidade ou parte de seu conteúdo.

Publicação

Nenhuma parte do nosso relatório, nem quaisquer referências, pode ser incluída em qualquer documento, circular, material de marketing ou declaração, nem publicada em qualquer forma, sem a nossa autorização prévia por escrito da forma e contexto em que ela aparecerá.

Atenciosamente,

Odemir J. R. Vianna, MRICS, RICS RV

CREA N.º 172.783/D

Diretor

Para e em nome de

CBRE Consultoria do Brasil Ltda.

T: + 55 11 5185 4684

E: odemir.vianna@cbre.com.br

Luciano P. Tonon Júnior

Engenheiro Civil

Consultor

Para e em nome de

CBRE Consultoria do Brasil Ltda.

T: + 55 11 5185 4684

E: luciano.tonon@cbre.com.br

RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

1

ANÁLISE DO IMÓVEL

1.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

1.1.1 Localização

O imóvel está localizado à Alameda Rio Negro, 111, Alphaville – Barueri/SP, na quadra delimitada pelas Alamedas Rio Negro, Xingu, Tocantins e Av. Dr. Dib Sauaia Neto.

O mapa de localização está anexado ao Apêndice A do presente relatório.

1.1.2 Situação

Como referência, o imóvel está a:

- 300 m da Rod. Presidente Castelo Branco;
- 800 m do complexo Alphaville Comercial;
- 1,5 km dos residenciais Alphaville 1 e 2;
- 2,0 km do Shopping Tamboré;
- 30 km do Aeroporto de Congonhas;
- 35 km do centro de São Paulo;
- 50 km do Aeroporto Internacional de Guarulhos.

A planta de situação está anexada ao Apêndice A.

1.1.3 Ocupação Circunvizinha

O Município de Barueri está localizado na Região Metropolitana de São Paulo, situado a apenas 15 km da capital, com o principal acesso através da Rodovia Presidente Castelo Branco.

A região do entorno é ocupada principalmente por empreendimentos residenciais horizontais de médio/alto padrão, dentre os quais merecem destaque os condomínios Alphaville 1 e 2. Estes condomínios foram implantados ainda na década de 70 e encontram-se bastante consolidados.

Alphaville também conta com um importante centro empresarial, onde estão sediadas diversas empresas nacionais e internacionais, como Cielo, Philips, Redecard, entre outras empresas. Entre os principais centros comerciais da região, destacam-se o Shopping Tamboré, Alpha Shopping e o Shopping Iguatemi Alphaville.

1.1.4 Melhoramentos Urbanos

O local é amplamente servido por serviços públicos básicos: rede de abastecimento de água, de energia elétrica, de esgoto, de comunicações, galerias de água pluvial, conservação de vias públicas, limpeza pública, ruas pavimentadas, iluminação pública, coleta de lixo e entrega postal.

1.1.5 Comunicações

Em termos de transporte urbano, podemos dizer que o local é atendido por linhas regulares de ônibus, que fazem a ligação do local com o centro comercial de Alphaville, com o centro Barueri e demais bairros do município, além das cidades vizinhas e da capital, São Paulo.

O acesso a Rodovia Presidente Castelo Branco, principal acesso à Alphaville, é feito pela Alameda Rio Negro, atingindo a rodovia no trevo de acesso à Alphaville.

O aeroporto de Congonhas, que opera voos domésticos para todo o Brasil, está localizado a cerca de 30 km do imóvel, na zona sul de São Paulo. Já o Aeroporto Internacional de Guarulhos localiza-se a cerca de 50 km da propriedade.

1.1.6 Descrição

O Shopping Iguatemi Alphaville consiste em um shopping center regional, inaugurado em abril de 2011. Atualmente, o empreendimento conta com cerca de 200 lojas, distribuídas em 4 pavimentos, com a seguinte distribuição:

- Piso Rio Negro: lojas, restaurantes, minimercado e loja âncora (Tok&Stok);
- Piso Xingú: lojas satélites, megalojas, âncoras e restaurante;
- Piso Tocantins: lojas satélites, megalojas, âncoras;
- Piso Lazer: praça de alimentação, restaurantes, cinema (9 salas), administração, e academia.

As fotografias do imóvel estão anexadas ao Apêndice B.

a. Vagas de Estacionamento

O imóvel possui 1.690 vagas demarcadas, o que representa uma relação de vagas por ABL de cerca de 1:18.

1.1.7 Áreas

Não foi realizada a medição do imóvel, porém, como mencionado, nós confiamos nas informações que nos foram fornecidas pela contratante.

A área do terreno do imóvel possui 31.932,00 m^2, sendo que, de acordo com dados fornecidos pelo cliente, o shopping center possui 116.110,00 m^2 de área construída e área bruta locável (ABL) de 31.336,71 m^2.

De acordo com as informações coletadas junto ao proprietário, nos últimos 12 meses analisados (fev/15 a jan/16), a ABL média do empreendimento estava distribuída da seguinte forma:

Segmento	ABL (m²)
Âncoras	5.835,00
Megalojas	5.725,14
Satélites	8.795,49
Alimentação	4.257,25
Lazer	3.797,00
Conveniência/Serviços	418,00
Lojas Vagas	2.241,90
Total	**31.069,78**

Vale destacar algumas lojas em operação no empreendimento:

Tok&Stok	*Brooksfield*	*FP Chang's*	*Zara*
Fast Shop	*Kalunga*	*C&A*	*Pobre Juan*
Rascal	*Drogaria Iguatemi*	*Tommy Hilfiger*	*Body Tech*
GAP	*Minuto Pão de Açúcar*	*Applebees*	*Saraiva*

1.1.8 Estado de Conservação

Verificamos no local que, de modo geral, o imóvel encontra-se em bom estado de conservação, não necessitando de reparos emergenciais. [1]

1.1.9 Questões Ambientais

Nós não realizamos investigações de usos anteriores, no imóvel ou quaisquer adjacentes, para verificar se existe qualquer possibilidade de contaminação de tais utilizações ou locais, ou outros fatores de risco ambientais e, por isso, assumimos que não haja risco nenhum.[2]

1.1.10 Projetos de Expansão

Não foram consideradas análises sobre o assunto.

[1] A CBRE não foi instruída a verificar as condições estruturais das construções ou de suas fundações, nem testamos os equipamentos e serviços anteriormente mencionados. Não temos razões para suspeitar de que exista algum problema sério, mas não podemos responder por esses aspectos e suas possíveis implicações. Nós consideramos apenas a vistoria limitada ao propósito desta avaliação.

[2] A CBRE não foi instruída a fazer investigações em relação à presença ou potencial de contaminação do terreno ou edifício ou a presença potencial de outros fatores de risco ambiental.

1.2 PLANEJAMENTO URBANO

1.2.1 Uso e Ocupação do Solo

A CBRE não foi instruída a pesquisar informações legais sobre o uso e ocupação do solo para o imóvel em análise.

Para este trabalho, consideramos que as construções ali existentes ou sendo executadas estejam em conformidade com a legislação atual, e/ou da época de sua edificação, e que eventuais irregularidades já estejam em processo de regularização.

Não temos conhecimento de quaisquer problemas que possam ter impacto negativo sobre o valor do imóvel.

1.3 CONSIDERAÇÕES LEGAIS

1.3.1 Titulação

De acordo com a documentação recebida, o imóvel encontra-se registrado sob as matrículas nº 161.221 (SHOPPING CENTER) e 161.222 (GARAGEM) do Registro de Imóveis de Barueri/SP. As unidades compõem o "Subcondomínio Shopping", integrante do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO IGUATEMI ALPHAVILLE".

Abaixo apresentamos as principais informações das matrículas:

Descrição	"SHOPPING CENTER"	"GARAGEM"
Matrícula	161.221	161.222
Fração Ideal no Solo	0,214949	0,338411
Coeficiente de proporcionalidade no Subcondomínio Shopping	38,8540%	61,1550%
Área construída total (m²)	42.414,635	77.287,075
Área total (m²)	49.102,886	85.872,334
Proprietário Domínio Direto	União Federal	União Federal
Proprietário Domínio Útil	SCIALPHA Participações Ltda (78%) e outros	SCIALPHA Participações Ltda (78%) e outros
Data da Certidão	15/04/2014	14/04/2014

Salientamos que não foram feitas investigações sobre a situação atual da documentação, considerando-se, portanto, como correta e de conhecimento do proprietário.

Para este trabalho, assumiremos a ausência de quaisquer dívidas, dúvidas ou ônus que pudessem vir a interferir na determinação do valor de mercado do imóvel.

1.3.2 Dispêndios

Não foram feitas investigações sobre a situação atual do IPTU (Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana) do imóvel em análise.

Para este trabalho, assumiremos que o cliente tem total conhecimento da situação fiscal do imóvel e que não existem quaisquer pendências fiscais em relação ao imóvel que possam impedir ou afetar o seu valor de venda.

1.4 ANÁLISE DE DESEMPENHO

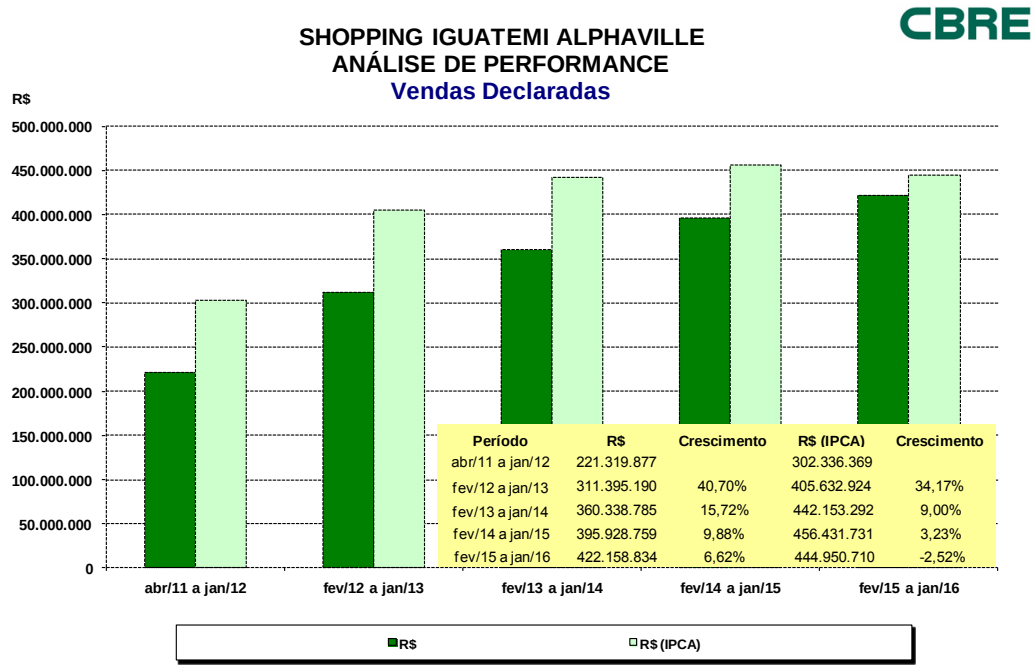
Esta etapa do trabalho tem por objetivo identificar o desempenho financeiro do empreendimento, sua performance quanto às vendas, aos aluguéis praticados e outras fontes de receitas e às despesas, o que nos dará subsídios para as análises de valor.

Buscamos identificar as informações da maneira mais detalhada possível e em termos gerais, as informações fornecidas foram suficientes para atingir grau de precisão que pode ser considerado aceitável.

Os dados aqui expostos referem-se ao período entre abril de 2011 (inauguração) e janeiro de 2016, e provêm do cruzamento das informações prestadas pela administração do Shopping Center e, também, pelo empreendedor do empreendimento.

1.4.1 Vendas Declaradas

O gráfico a seguir ilustra a evolução das vendas globais declaradas de operação do empreendimento desde sua inauguração:

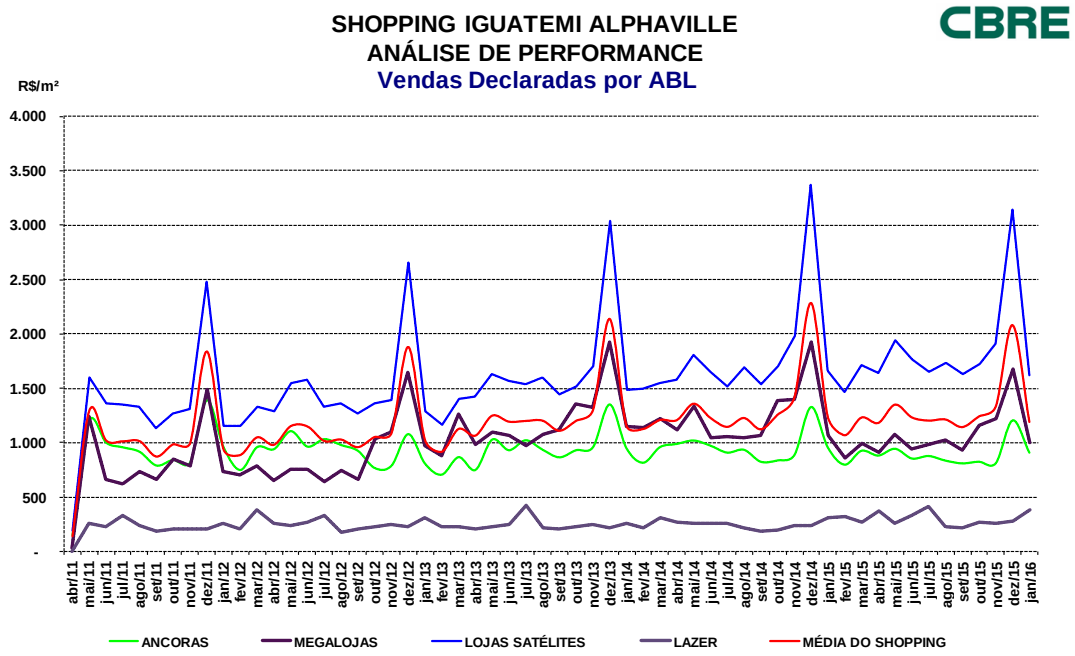


Período	R$	Crescimento	R$ (IPCA)	Crescimento
abr/11 a jan/12	221.319.877		302.336.369	
fev/12 a jan/13	311.395.190	40,70%	405.632.924	34,17%
fev/13 a jan/14	360.338.785	15,72%	442.153.292	9,00%
fev/14 a jan/15	395.928.759	9,88%	456.431.731	3,23%
fev/15 a jan/16	422.158.834	6,62%	444.950.710	-2,52%

O quadro a seguir mostra a média do desempenho de vendas por segmento, nos últimos 12 meses:

VENDAS DECLARADAS	Média Nominal (R$)	Média Atualizada (pelo IPCA) (R$)	Média Nominal (R$/m²)	Média Atualizada (pelo IPCA) (R$/m²)
Âncoras	4.939.517	5.211.994	847	893
Megalojas	5.789.466	6.097.365	1.011	1.065
Satélites	15.920.397	16.764.696	1.810	1.906
Alimentação	7.107.538	7.502.135	1.670	1.762
Lazer	1.079.391	1.140.035	284	300
Conveniência/Serviços	343.594	363.002	822	868
TOTAL	**35.179.903**	**37.079.226**	**1.220**	**1.286**

O gráfico a seguir apresenta a variação das vendas por m² durante o período analisado, atualizadas pelo IPCA:



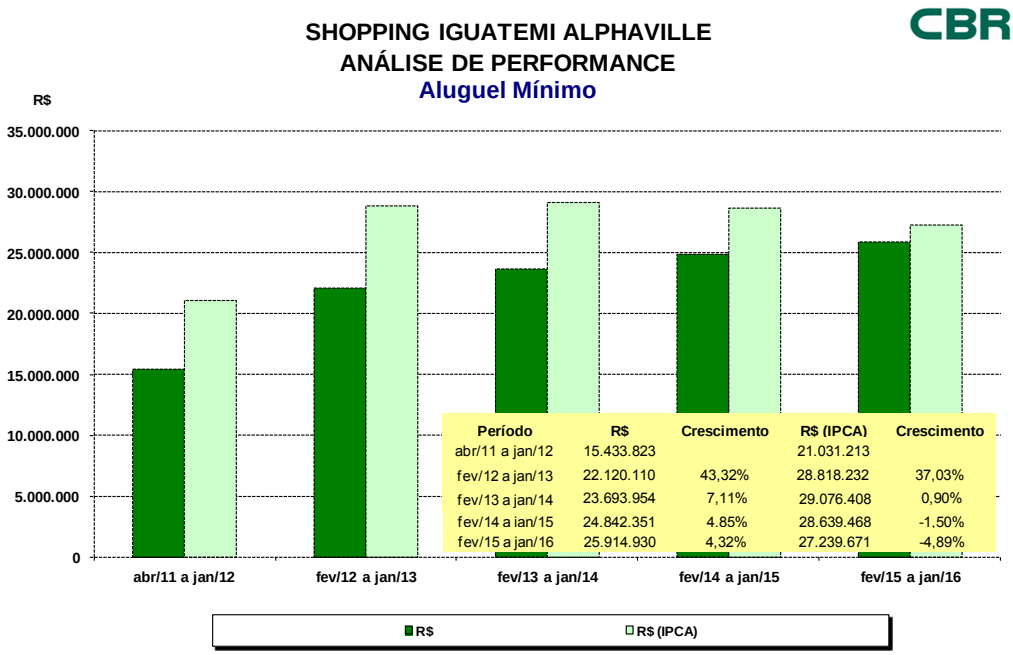
Nota: Evidentemente, o peso do IPCA sobre os dados de vendas, receitas e despesas pode, em muitas ocasiões, ser mais crítico do que a realidade. Mesmo assim, para esta análise, considera-se que toda a inflação do período tivesse sido repassada incondicionalmente aos preços, mês a mês, e que, como sabemos, não ocorre na realidade.

Por isso, procuramos ser coerente em nossas análises, de forma a não penalizar ou beneficiar o empreendimento nas projeções futuras, embasados apenas nos dados históricos convertidos por este índice.

1.4.2 Receitas dos Proprietários

a. Aluguel Mínimo

O gráfico a seguir ilustra a evolução do faturamento com aluguel mínimo no empreendimento desde sua inauguração:

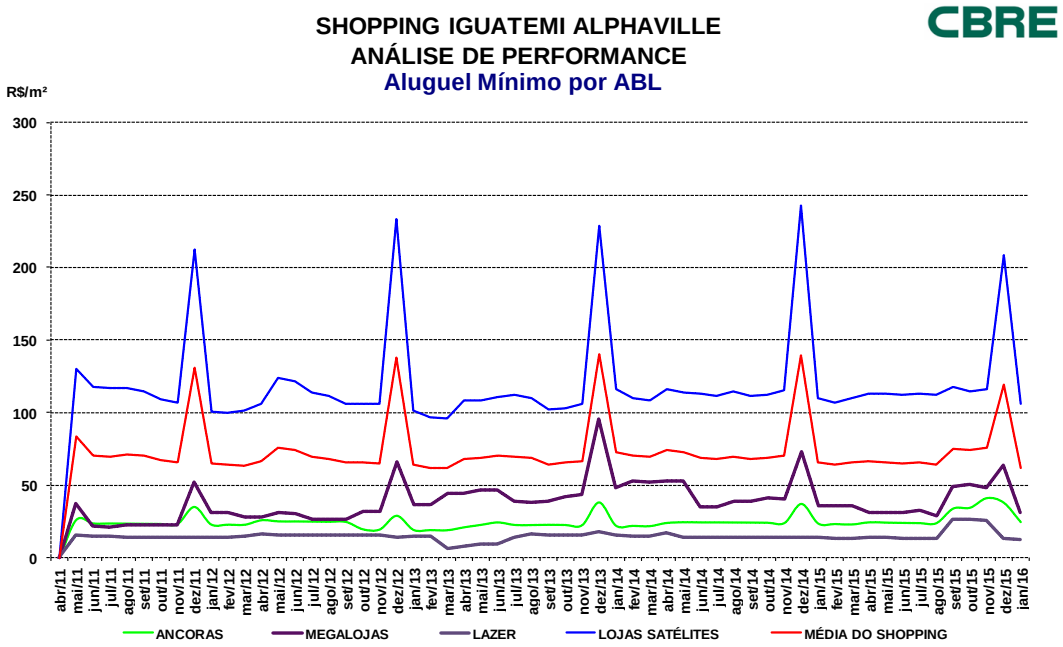


Período	R$	Crescimento	R$ (IPCA)	Crescimento
abr/11 a jan/12	15.433.823		21.031.213	
fev/12 a jan/13	22.120.110	43,32%	28.818.232	37,03%
fev/13 a jan/14	23.693.954	7,11%	29.076.408	0,90%
fev/14 a jan/15	24.842.351	4,85%	28.639.468	-1,50%
fev/15 a jan/16	25.914.930	4,32%	27.239.671	-4,89%

O quadro a seguir mostra a média do desempenho de faturamento com aluguel mínimo por segmento, considerando os últimos 12 meses analisados:

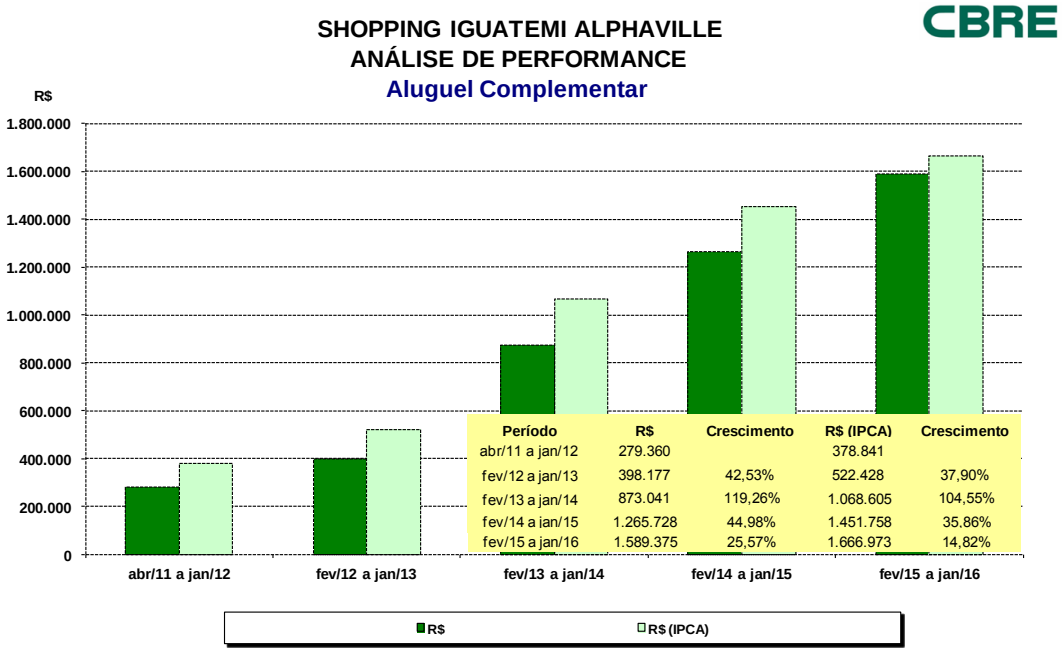
ALUGUEL MÍNIMO	Média Nominal (R$)	Média Atualizada (pelo IPCA) (R$)	Média Nominal (R$/m²)	Média Atualizada (pelo IPCA) (R$/m²)
Âncoras	155.797	164.005	27	28
Megalojas	212.545	223.773	37	39
Vestuário	1.085.445	1.144.122	123	130
Alimentação	360.578	379.939	85	89
Lazer	59.675	62.879	16	17
Conveniência/Serviços	90.226	95.304	216	228
TOTAL	**1.964.267**	**2.070.021**	**68**	**72**

O gráfico a seguir apresenta a variação do faturamento com aluguel mínimo por m² de ABL durante o período analisado, atualizadas pelo IPCA:



b. Aluguel Complementar

O gráfico a seguir ilustra a evolução do faturamento com aluguel complementar no empreendimento desde sua inauguração:

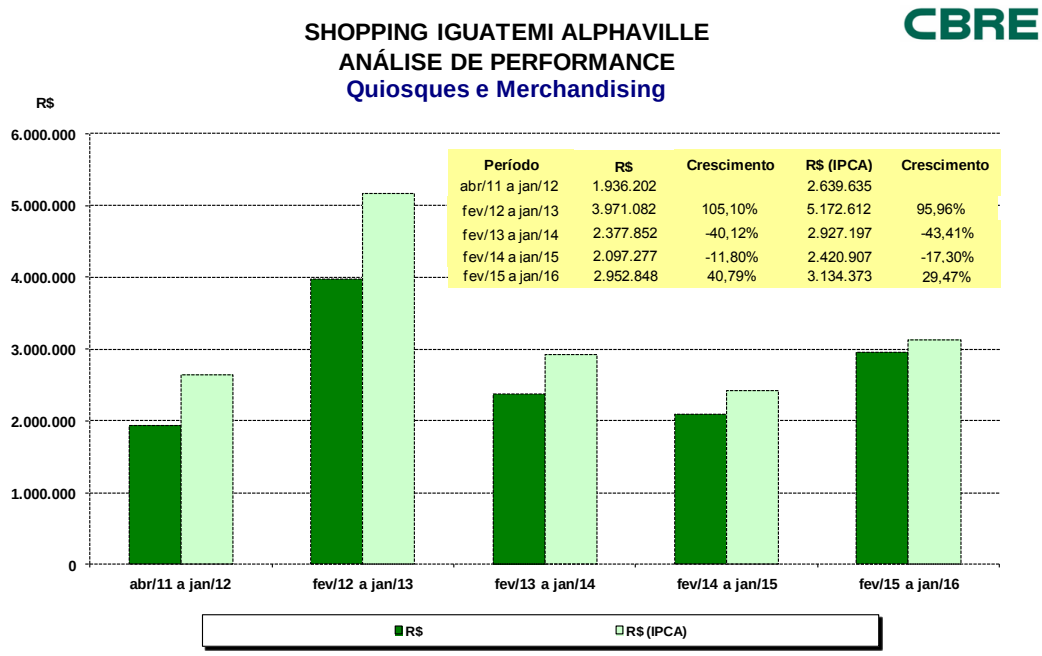


Período	R$	Crescimento	R$ (IPCA)	Crescimento
abr/11 a jan/12	279.360		378.841	
fev/12 a jan/13	398.177	42,53%	522.428	37,90%
fev/13 a jan/14	873.041	119,26%	1.068.605	104,55%
fev/14 a jan/15	1.265.728	44,98%	1.451.758	35,86%
fev/15 a jan/16	1.589.375	25,57%	1.666.973	14,82%

c. Quiosques & Merchandising

Este tipo de receita refere-se ao faturamento do empreendimento a título de locação de quiosques temporários e de espaços destinados à propaganda.

O gráfico a seguir ilustra a evolução do faturamento com Quiosques e Merchandising no empreendimento desde sua inauguração:

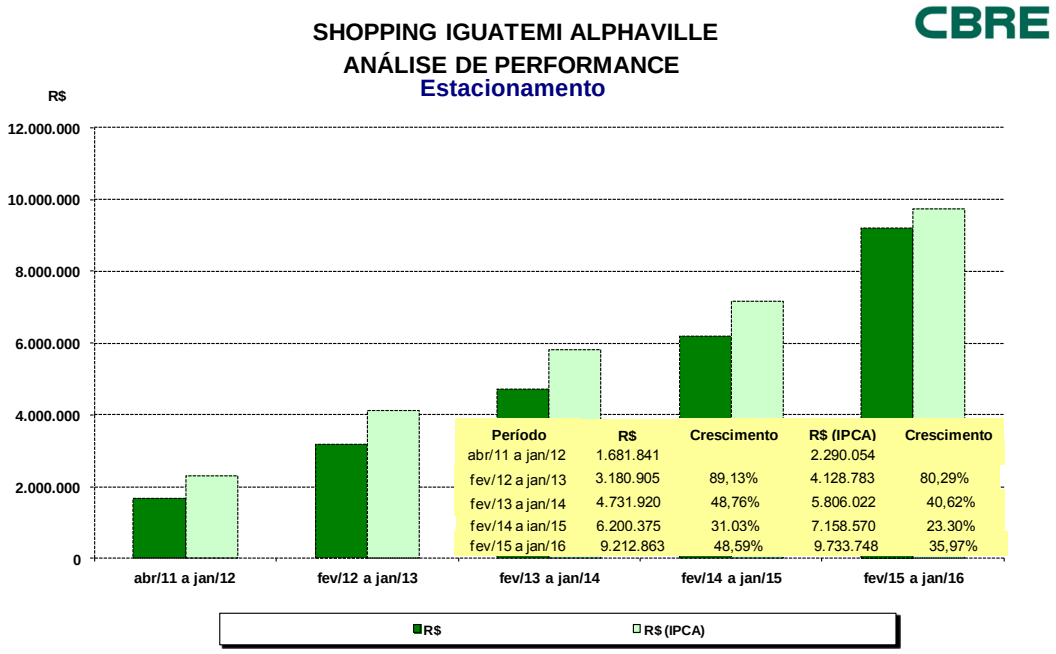


Período	R$	Crescimento	R$ (IPCA)	Crescimento
abr/11 a jan/12	1.936.202		2.639.635	
fev/12 a jan/13	3.971.082	105,10%	5.172.612	95,96%
fev/13 a jan/14	2.377.852	-40,12%	2.927.197	-43,41%
fev/14 a jan/15	2.097.277	-11,80%	2.420.907	-17,30%
fev/15 a jan/16	2.952.848	40,79%	3.134.373	29,47%

d. Estacionamento

A receita de estacionamento aqui considerada refere-se à receita líquida de estacionamento efetivamente distribuída aos proprietários do shopping center, ou seja, corresponde à receita bruta do estacionamento descontada de todas as despesas de operação do mesmo, inclusive da remuneração do operador e de qualquer tipo de acordo de distribuição de valores para o condomínio do empreendimento ou para qualquer outra finalidade, quando cabível.

O gráfico a seguir ilustra a evolução do faturamento com Estacionamento no empreendimento desde sua inauguração.



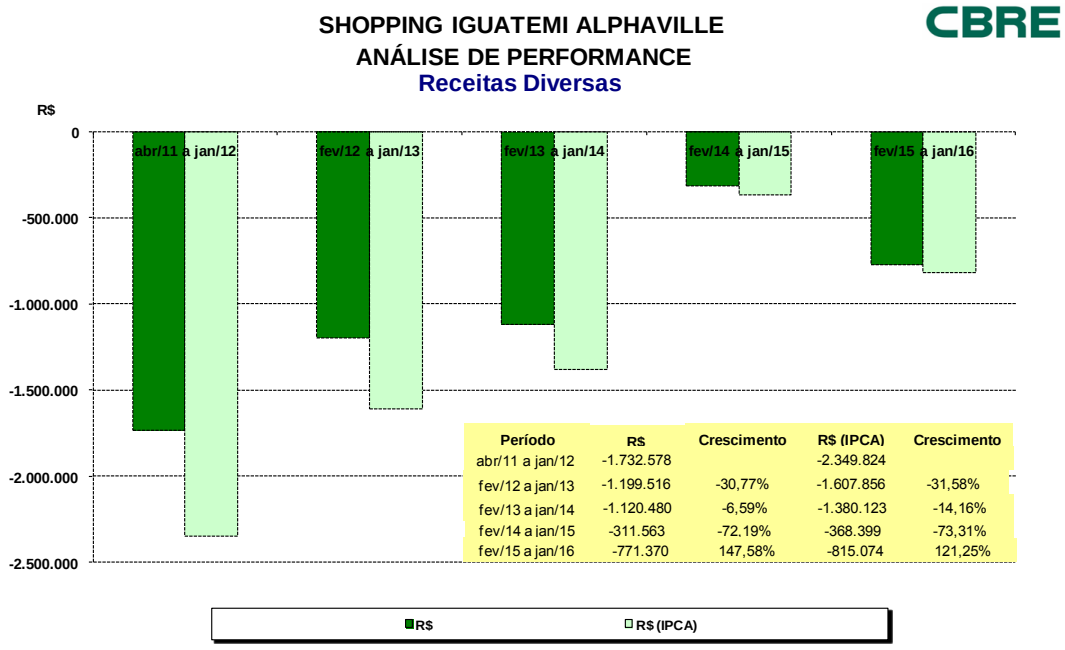
Período	R$	Crescimento	R$ (IPCA)	Crescimento
abr/11 a jan/12	1.681.841		2.290.054	
fev/12 a jan/13	3.180.905	89,13%	4.128.783	80,29%
fev/13 a jan/14	4.731.920	48,76%	5.806.022	40,62%
fev/14 a ian/15	6.200.375	31.03%	7.158.570	23.30%
fev/15 a jan/16	9.212.863	48,59%	9.733.748	35,97%

e. Receitas Diversas

Em receitas diversas estão incluídas todas as outras receitas do shopping center, as quais podem incluir, entre outras:

- ✓ Receitas de CDU;
- ✓ Taxas de transferência;
- ✓ Recebimentos de pagamentos de juros, multas e moras;
- ✓ Descontos de aluguel (-);
- ✓ Outras receitas em geral.

O gráfico a seguir ilustra o desempenho das receitas diversas do empreendimento desde sua inauguração.



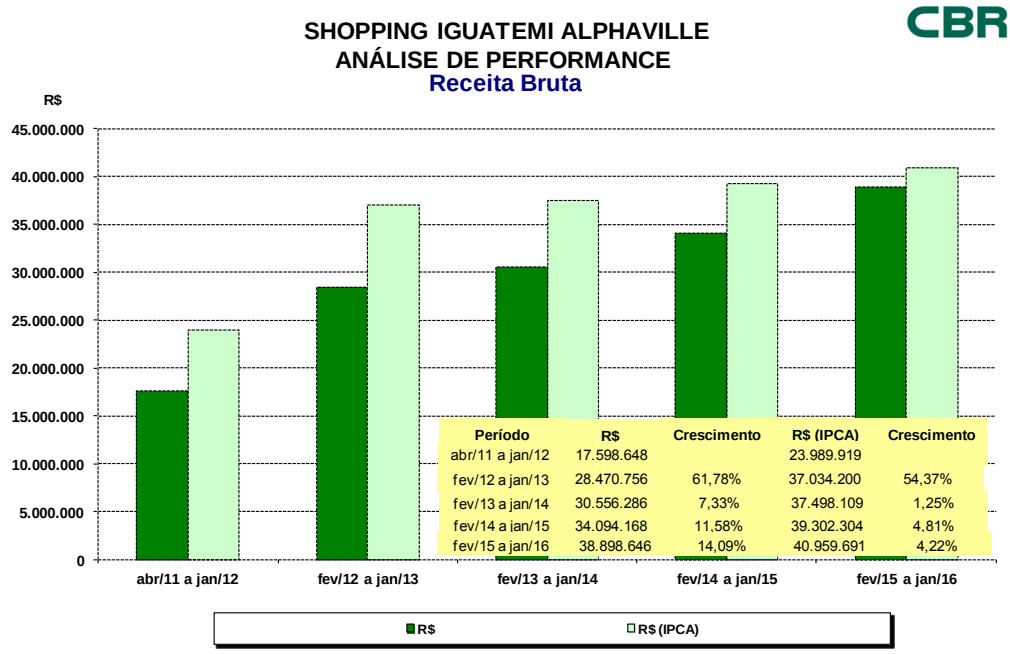
Período	R$	Crescimento	R$ (IPCA)	Crescimento
abr/11 a jan/12	-1.732.578		-2.349.824	
fev/12 a jan/13	-1.199.516	-30,77%	-1.607.856	-31,58%
fev/13 a jan/14	-1.120.480	-6,59%	-1.380.123	-14,16%
fev/14 a jan/15	-311.563	-72,19%	-368.399	-73,31%
fev/15 a jan/16	-771.370	147,58%	-815.074	121,25%

f. Receita Bruta

A receita bruta do empreendimento corresponde à receita total gerada pelo shopping center, sendo representada pela soma dos seguintes itens:

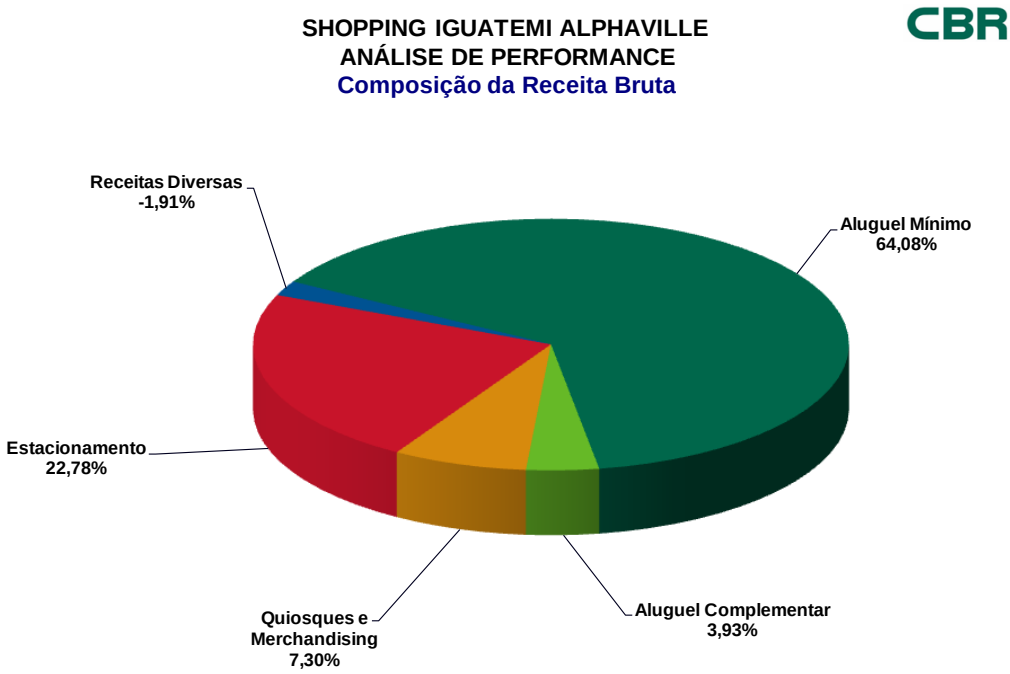
- ✓ Aluguel mínimo;
- ✓ Aluguel complementar;
- ✓ Quiosques & Merchandising;
- ✓ Estacionamento;
- ✓ Receitas Diversas.

O gráfico a seguir ilustra o desempenho das receitas brutas do empreendimento desde sua inauguração.



Período	R$	Crescimento	R$ (IPCA)	Crescimento
abr/11 a jan/12	17.598.648		23.989.919	
fev/12 a jan/13	28.470.756	61,78%	37.034.200	54,37%
fev/13 a jan/14	30.556.286	7,33%	37.498.109	1,25%
fev/14 a jan/15	34.094.168	11,58%	39.302.304	4,81%
fev/15 a jan/16	38.898.646	14,09%	40.959.691	4,22%

O gráfico a seguir mostra a composição da receita bruta total do shopping center, considerando o último período de 12 meses analisado.



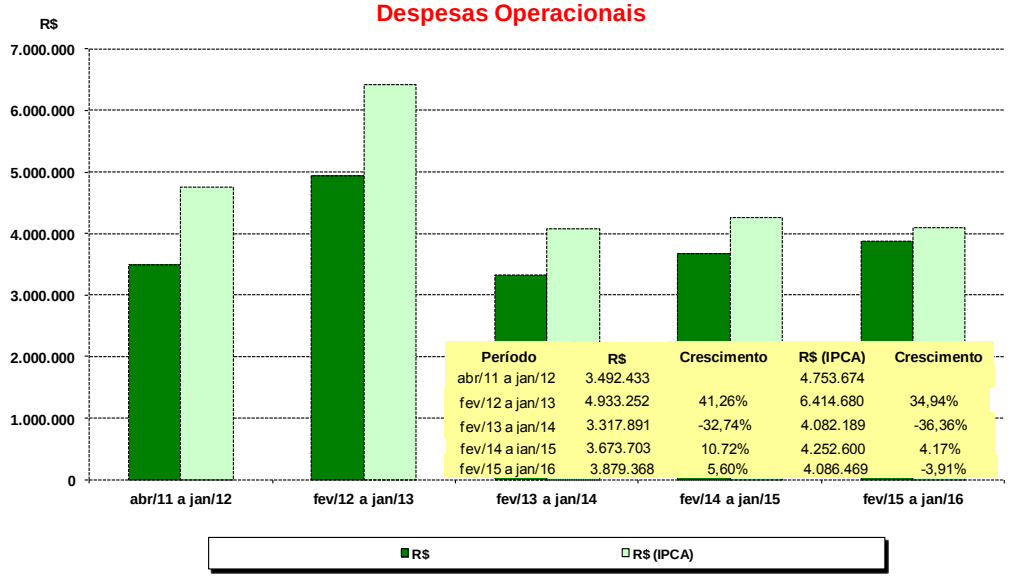
1.4.3 Despesas Operacionais

As despesas dos proprietários são aquelas relativas à operação do empreendimento não contempladas pelo custo do condomínio, à exceção das lojas vagas. As despesas dos proprietários podem ser assim divididas:

- ✓ Encargos com Lojas Vagas (custo de condomínio + FPP + IPTU);
- ✓ FPP estatutário;
- ✓ Taxa de Administração;
- ✓ Despesas Diversas.

O gráfico a seguir ilustra a evolução das despesas gerais para os empreendedores.

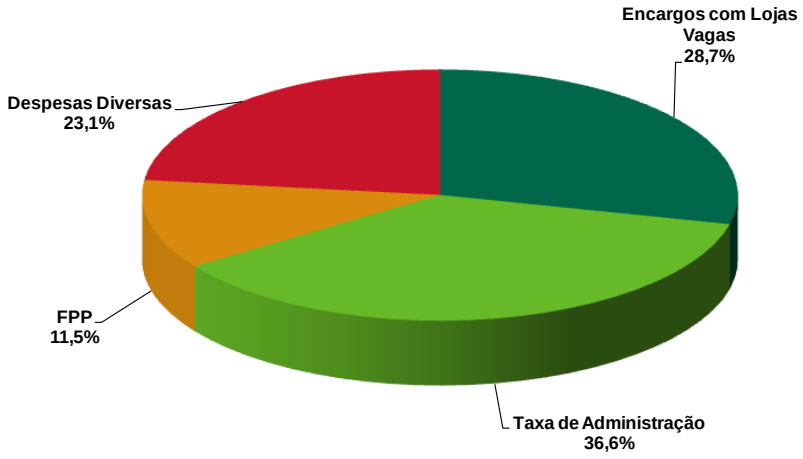
SHOPPING IGUATEMI ALPHAVILLE
ANÁLISE DE PERFORMANCE
Despesas Operacionais



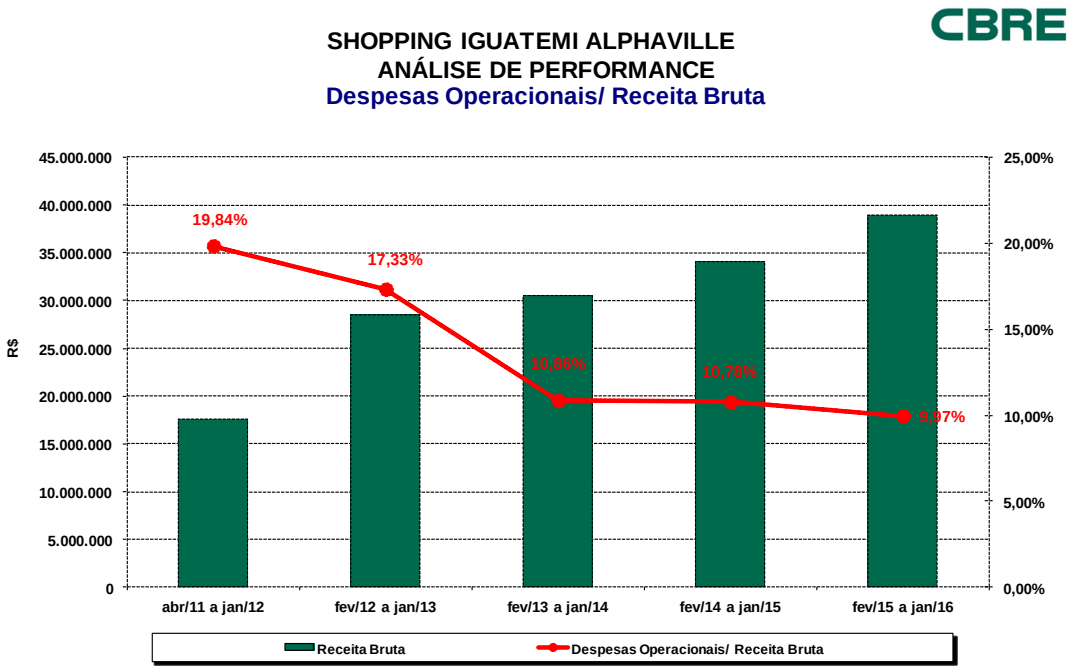
Período	R$	Crescimento	R$ (IPCA)	Crescimento
abr/11 a jan/12	3.492.433		4.753.674	
fev/12 a jan/13	4.933.252	41,26%	6.414.680	34,94%
fev/13 a jan/14	3.317.891	-32,74%	4.082.189	-36,36%
fev/14 a jan/15	3.673.703	10.72%	4.252.600	4.17%
fev/15 a jan/16	3.879.368	5,60%	4.086.469	-3,91%

O gráfico a seguir mostra a composição das despesas operacionais do shopping center, considerando o último período de 12 meses analisado.

SHOPPING IGUATEMI ALPHAVILLE
ANÁLISE DE PERFORMANCE
Composição das Despesas Operacionais



O gráfico a seguir mostra o histórico da relação entre as despesas e receitas do shopping center.

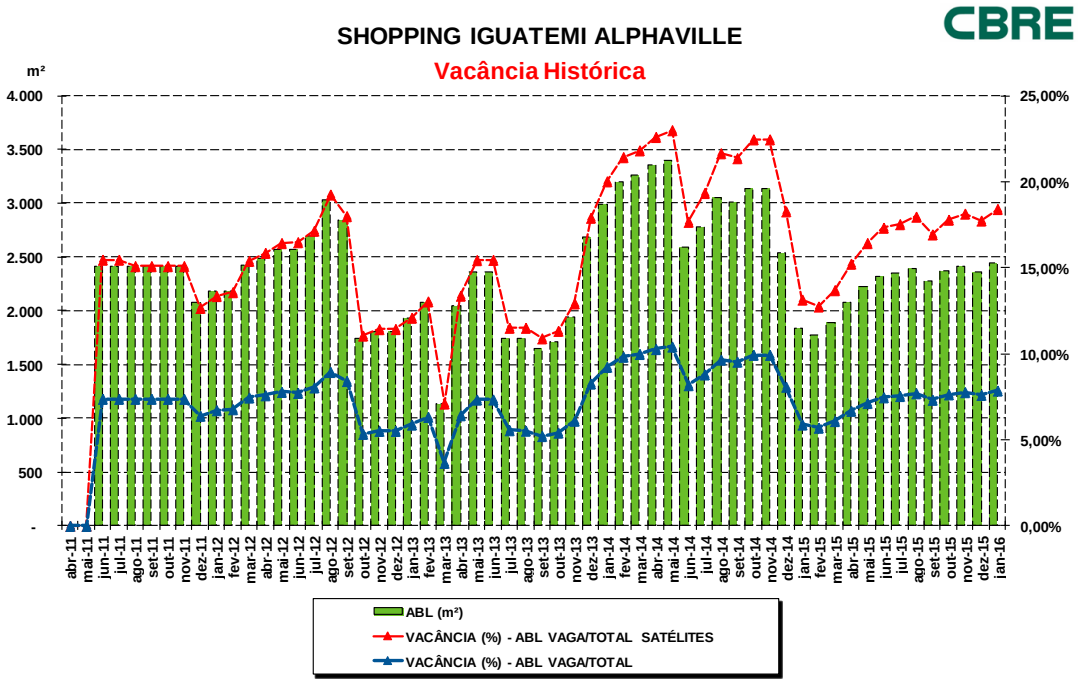


Em termos gerais, as despesas totais encontram-se em um patamar em torno de 10% das receitas.

1.4.4 Taxa de Vacância

A vacância média do empreendimento no último período de 12 meses analisado (fev/15 a jan/16) foi de 2.241,9 m² ou 7,22%, considerando a relação área vaga/ABL total.

O gráfico a seguir mostra a variação da Taxa de Vacância no empreendimento.



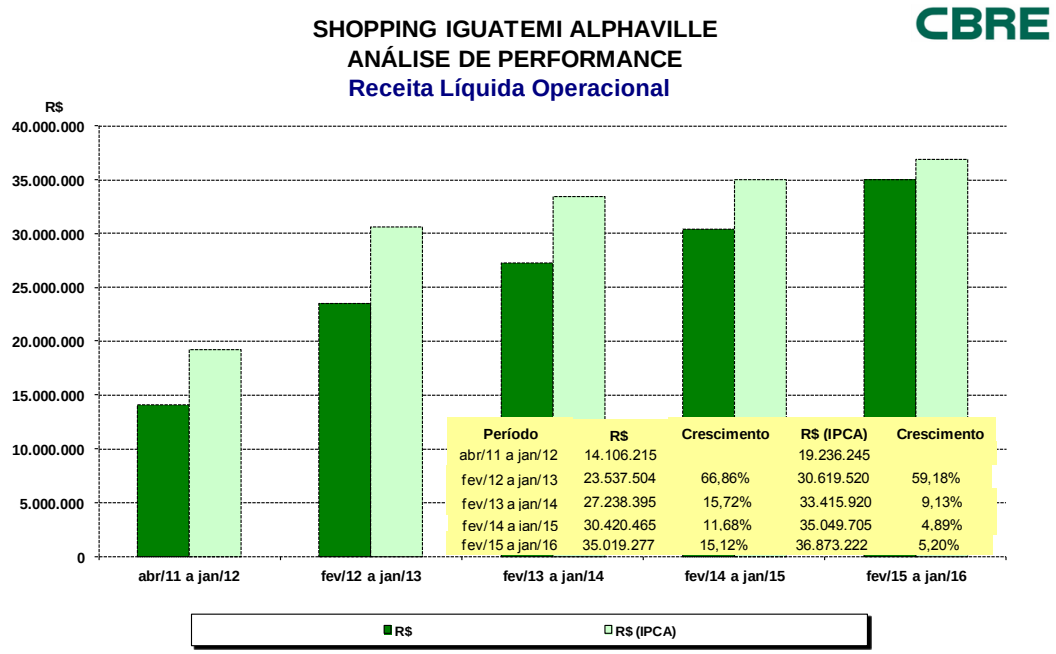
1.4.5 Taxa de Administração

A administração do empreendimento está a cargo da IESC – Iguatemi Empresa de Shopping Centers, sendo que o valor cobrado a título de taxa de administração é de 5,0% da receita líquida do empreendimento.

Em termos gerais, percentuais da Taxa de Administração entre 4% e 5% sobre a Receita Líquida Operacional são considerados normais no mercado de shopping center.

1.4.6 Receita Líquida Operacional e Distribuída

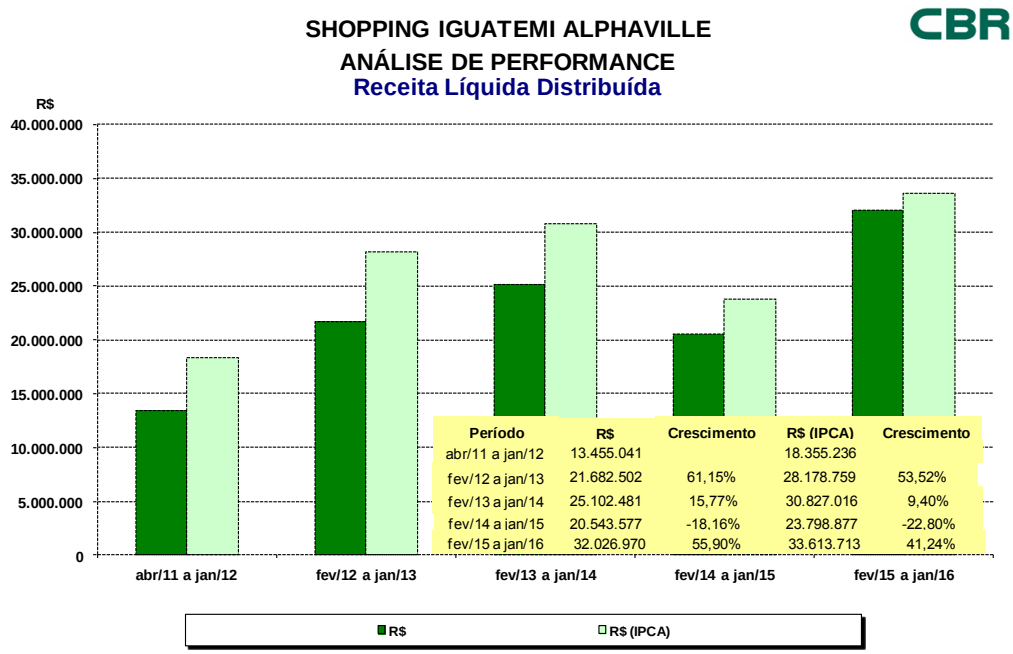
A receita líquida operacional do empreendimento corresponde ao valor da sua receita bruta efetiva descontada das despesas operacionais. O gráfico a seguir ilustra a evolução da Receita Líquida nos últimos períodos analisados.



Período	R$	Crescimento	R$ (IPCA)	Crescimento
abr/11 a jan/12	14.106.215		19.236.245	
fev/12 a jan/13	23.537.504	66,86%	30.619.520	59,18%
fev/13 a jan/14	27.238.395	15,72%	33.415.920	9,13%
fev/14 a ian/15	30.420.465	11,68%	35.049.705	4,89%
fev/15 a jan/16	35.019.277	15,12%	36.873.222	5,20%

Nos últimos 12 meses, a receita líquida mensal média está em torno de R$ 93,93/m² de ABL total. Em valores corrigidos pela inflação, a distribuição corresponde a uma média de R$ 98,90/m² de ABL por mês.

Já a receita líquida distribuída representa o resultado financeiro final do empreendimento, ou seja, corresponde à receita líquida operacional descontada dos valores pagos a título de comissão de locação de lojas e de investimentos realizados pelo empreendedor do shopping center.



Período	R$	Crescimento	R$ (IPCA)	Crescimento
abr/11 a jan/12	13.455.041		18.355.236	
fev/12 a jan/13	21.682.502	61,15%	28.178.759	53,52%
fev/13 a jan/14	25.102.481	15,77%	30.827.016	9,40%
fev/14 a jan/15	20.543.577	-18,16%	23.798.877	-22,80%
fev/15 a jan/16	32.026.970	55,90%	33.613.713	41,24%

Nos últimos 12 meses, a receita líquida distribuída mensal média está em torno de R$ 85,90/m² de ABL total. Em valores corrigidos pela inflação, a distribuição corresponde a uma média de R$ 90,16/m² de ABL por mês.

2

CONDIÇÕES DE MERCADO

2.1 MERCADO DE SHOPPING CENTERS

O mercado de shopping centers tem se desenvolvido muito no Brasil nos últimos 20 anos e em termos gerais, a curva de maturação do setor está em franca ascensão.

Do ponto de vista de investimento, podemos citar as seguintes vantagens:

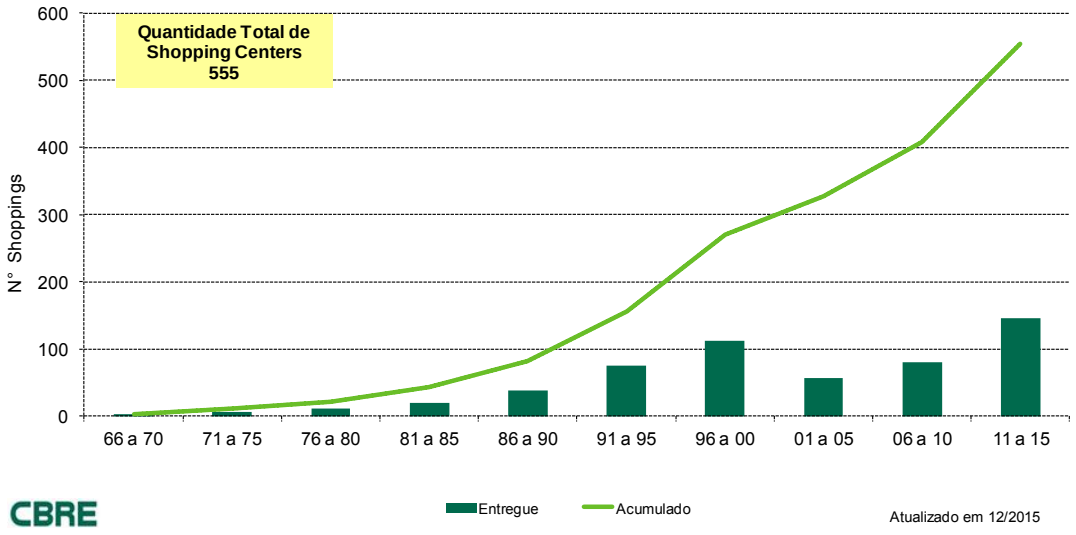
- Existência de ocupantes de boa qualidade;
- Contratos de longo prazo;
- Receita potencial em constante crescimento;
- Baixos custos de administração.

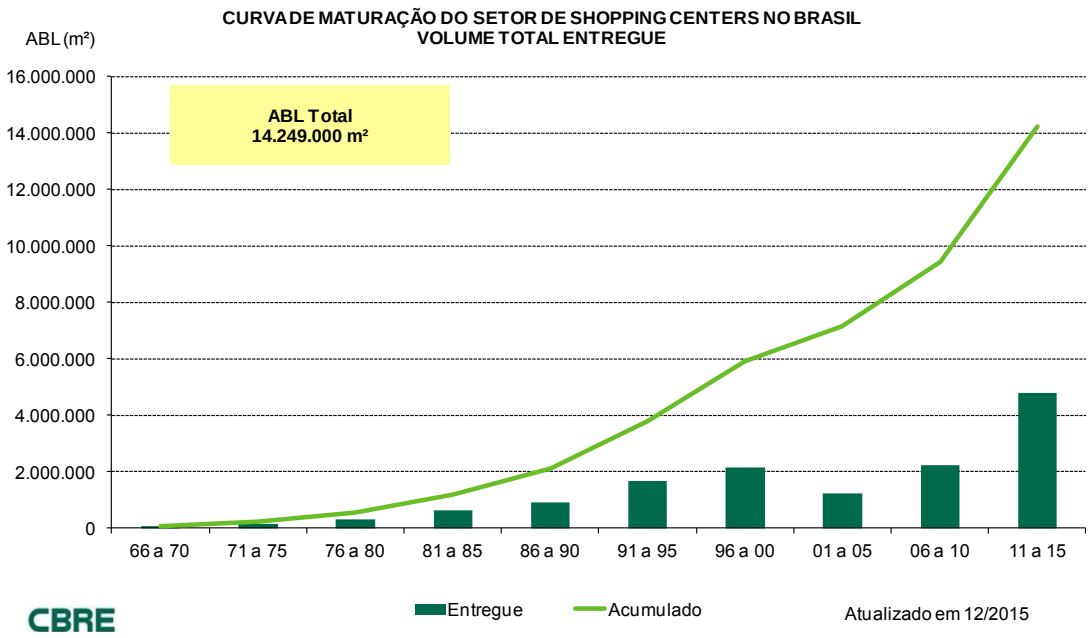
É o tipo de investimento interessante para investidores institucionais, uma vez que a administração é normalmente feita por empresas especializadas, contratadas pelos proprietários e a renda líquida é distribuída mensalmente, sendo que quase todas as despesas são pagas pelo próprio empreendimento, não demandando grande *know-how* destes investidores.

O primeiro shopping center brasileiro foi inaugurado em 1966 (o Shopping Center Iguatemi em São Paulo) e, quatro anos mais tarde, entrou em operação o segundo empreendimento deste tipo – Conjunto Nacional Brasília – na Capital Federal.

Contudo, foi a partir dos anos 80 que o número de shopping centers no Brasil cresceu de forma acentuada, tendo praticamente dobrado a cada cinco anos até o final da década de 90, quando começou a diminuir o ritmo de crescimento, como mostram os gráficos a seguir.

CURVA DE MATURAÇÃO DO SETOR DE SHOPPING CENTERS NO BRASIL
TOTAL DE EMPREENDIMENTOS





Obs.: A pesquisa contempla shopping centers com, no mínimo, 5.000 m² ABL, já que os exemplos de área menor, invariavelmente, possuem um mercado distinto, muito parecido com aquele de lojas de rua. Além disso, estes shoppings pequenos muitas vezes não possuem áreas de alimentação ou de lazer, ou ainda uma oferta de serviços e estacionamento que possa diferenciá-los das antigas galerias de centros urbanos.

Percebe-se que este mercado teve o desenvolvimento mais acentuado no início da década de 80, com o surgimento de grandes shoppings regionais, como o MorumbiShopping em São Paulo, o Barra Shopping no Rio de Janeiro, o Shopping Center Iguatemi em Porto Alegre, o ParkShopping em Brasília, o Shopping Barra em Salvador, dentre tantos outros.

Em meados da década de 90, observou-se uma segunda onda de crescimento, impulsionado por fatores específicos, entre eles:

- Sucesso de alguns empreendimentos realizados na década de 80;
- A estabilidade econômica oriunda do plano econômico que implantou o Real, a partir de 1994;
- O aumento da carteira dos Fundos de Pensão que, como consequência, aumentou seus investimentos no setor, contribuindo significativamente para o desenvolvimento de novos empreendimentos.

O grande número de inaugurações – quase 200 empreendimentos em 10 anos – elevou o estoque de ABL em mais de 160%, passando de pouco mais de 2 milhões para quase 6 milhões de metros quadrados locáveis.

No entanto, a estagnação dos investimentos institucionais no final dos anos 90 levou a uma diminuição da liquidez deste produto e, consequentemente, à redução do número de novos empreendimentos nos início dos anos 2000.

Colaboraram também para esta desaceleração o alerta surgido pelo insucesso de alguns empreendimentos mal planejados e a saturação do mercado dos grandes centros.

A partir de 2005, o setor ganhou novo impulso em virtude do cenário macroeconômico de estabilidade e crescimento que começou a se apresentar, assim como pela demanda de grupos investidores estrangeiros em volume sem precedentes no segmento.

Como resultado, ocorreram aquisições de participações em diversos empreendimentos e foram apresentadas previsões de lançamento de uma série de novos projetos, além de expansões e reformas dos existentes.

A partir do segundo semestre de 2008, com a deflagração da crise mundial, e durante o ano de 2009, de forma geral, muitos dos novos projetos de shopping centers foram colocados em espera. Apenas projetos que já haviam sido iniciados continuaram a ser desenvolvidos.

Muitos dos projetos que estavam em espera foram retomados a partir do ano de 2010, assim como muitos outros surgiram após essa data, culminando com a maior entrega de nova ABL já vista historicamente nos anos de 2011 a 2013. Entre o início de 2011 e o final de 2013, o estoque de ABL no país cresceu cerca de 34%. Neste cenário, principalmente lojas satélites não conseguiram absorver esta nova ABL na mesma velocidade em que novos empreendimentos iam sendo inaugurados, fazendo com que muitos desses novos shopping centers fossem obrigados a abrir suas portas com altas taxas de vacância. Em alguns casos, superior a 30% de suas ABLs.

Por este motivo, muitos dos projetos anunciados para 2014 e 2015 foram postergados ou cancelados e, atualmente, a maior parte dos principais players de mercado estão focando seus esforços em ocupar as áreas vagas de seus shopping centers. Em 2015, a entrega de novos empreendimentos atingiu seu menor valor desde 2011, representando cerca de 650.000 m² de ABL.

2.1.1 Classificação de Shopping Centers

Segundo o ICSC – *International Council of Shopping Centers*, os empreendimentos são assim classificados:

Vizinhança: (2.800 a 13.900 m² de ABL - população entre 10.000 a 50.000 hab.). É projetado para fornecer conveniência na compra das necessidades do dia-a-dia dos consumidores. Tem como âncora um supermercado apoiado por lojas oferecendo artigos de conveniência. Área primária de 5 minutos;

Comunidade: (9.300 a 32.500 m² ABL - população entre 50.000 a 250.000 hab.). O shopping comunitário geralmente oferece um sortimento amplo de vestuário e outras mercadorias. Entre as âncoras mais comuns estão os supermercados e lojas de departamentos e descontos. Entre os lojistas do shopping comunitário algumas vezes encontram-se varejistas de *off-price* vendendo itens como roupas, objetos e móveis para casa, brinquedos, artigos eletrônicos ou para esporte. Área primária de 5 a 10 minutos;

Regional: (37.100 a 74.300 m² ABL – 200.000 a 500.000 habitantes). Este é o mais difundido no Brasil. Prevê a comercialização de uma linha completa de mercadorias, que inclui vestuário, móveis, eletrodomésticos e outras variedades de produtos;
É ancorado por uma ou mais lojas de departamento completas (lojas que oferecem linha completa de vestuário, móveis, eletrodomésticos, artigos esportivos, etc.). Área primária de 8 a 24 minutos.

Super Regional: (acima 74.300 m² ABL – acima de 500.000 habitantes). Basicamente possui os mesmos serviços do shopping regional, porém com mais variedade e sortimento e um número maior de lojas âncoras. O empreendimento é aglutinado a outros serviços em um *master plan* amplo que pode envolver atividades como escritórios, hotéis, centro médico e residencial. Área primária de 8 a 40 minutos.

No caso da classificação de acordo com o mix do shopping center, a intensa competição no mercado tem produzido segmentações no varejo, resultando em grande variedade de modalidades, altamente especializadas, cada qual tendo como alvo um mercado específico.

Existem outros tipos de shoppings, cuja classificação é feita mais em função do "mix" de lojas do que devido a outros fatores, são eles:

Power Center: formado basicamente por lojas âncoras (80%) e demais satélites (20%); tal modalidade surgiu no Brasil a partir de 1996 e não está ainda muito difundida;

Festival Center: voltado para lazer e turismo. Este tipo de empreendimento é o menos encontrado no Brasil, estando quase sempre localizado em áreas turísticas e basicamente voltado para atividades de lazer e de alimentação, tais como, restaurantes, *fast-food*, cinemas e outras diversões;

Off Price Center: shopping center de descontos, obtidos geralmente através da redução dos custos operacionais (menor luxo). Tem como lojistas varejistas, os quais vendem itens como roupas, objetos e móveis para casa;

Factory Outlet Center: conceito parecido com o do *Off Price*, mas os próprios fabricantes são os proprietários dos pontos de vendas. Consiste em sua maior parte de lojas de fábrica vendendo suas próprias marcas com desconto, além de varejistas. Este tipo de

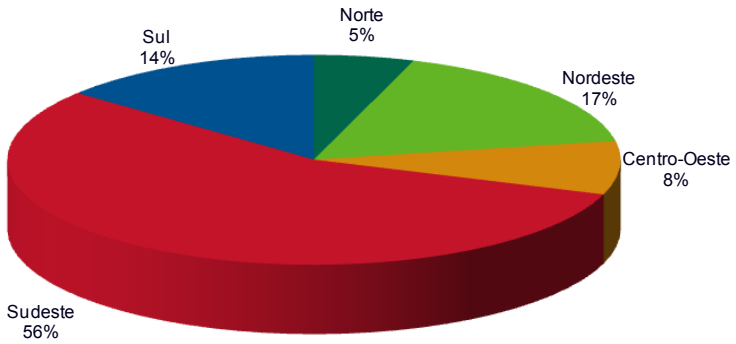
empreendimento é o mais difundido no Brasil dentre os shoppings específicos;

Especializado: direcionado para um determinado segmento de varejo. Voltado para um *mix* específico de lojas de um determinado grupo de atividades, tais como moda, decoração, náutica, esportes ou automóveis.

2.1.2 Estoque

Existem hoje 555 shoppings centers no Brasil, que somam uma área bruta locável de 14.249.000 m². No entanto, a distribuição do estoque pelo território nacional é bastante heterogênea, como pode ser observado no gráfico a seguir:

ESTOQUE TOTAL DE SHOPPING CENTERS NO BRASIL POR REGIÃO



CBRE

555 SHOPPINGS COM 14.249.000 M² ABL

Atualizado em 12/2015

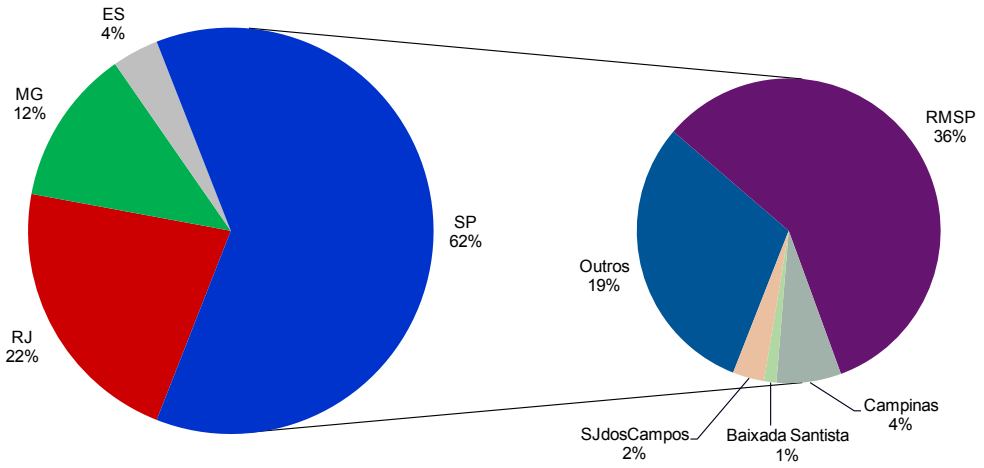
A região Sudeste, pioneira no lançamento de shopping centers no país, continua sendo a principal região em termos de número de empreendimentos em operação e estoque de ABL, pois possui o maior mercado consumidor do país com mais de 85 milhões de habitantes, segundo dados do IBGE, além de apresentar a melhor infraestrutura entre todas as regiões brasileiras.

Além da relação com a população, se adotarmos como parâmetro o produto interno bruto, veremos que aproximadamente 55% do PIB nacional provêm da região Sudeste. Assim encontramos não apenas a região com o maior mercado consumidor como também aquela com maior poder aquisitivo. Ambos os fatores combinados explicam porque o Sudeste concentra aproximadamente 56% da ABL nacional.

a. Sudeste

Na região Sudeste, 62% da ABL encontram-se no estado de São Paulo, seguido pelo Rio de Janeiro com 22% do estoque. A região metropolitana de São Paulo merece destaque, representado 36% do estoque do estado, mas vale lembrar que algumas localidades do interior (Campinas, São José dos Campos, Ribeirão Preto e Baixada Santista) possuem estoques maiores do que capitais de outros estados.

ESTOQUE TOTAL DE SHOPPING CENTERS NO SUDESTE
POR REGIÃO GEOGRÁFICA - DESTAQUE ESTADO DE SÃO PAULO

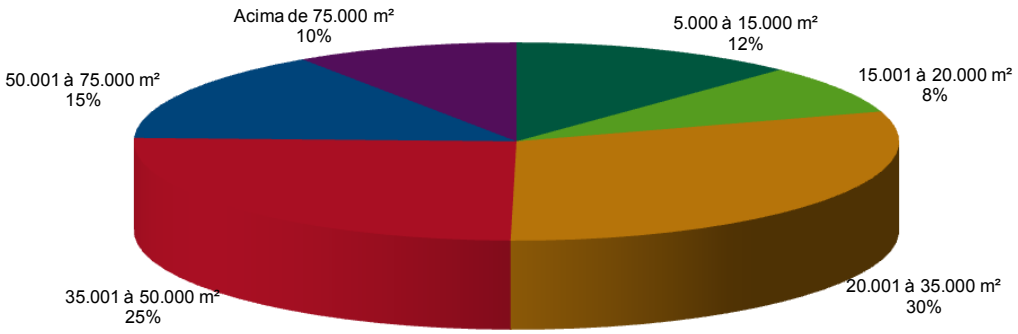


CBRE

300 SHOPPINGS COM 7.920.800 M² ABL

Atualizado em 12/2015

MERCADO DE SHOPPING CENTERS - REGIÃO SUDESTE
Volume total de shoppings centers por ABL

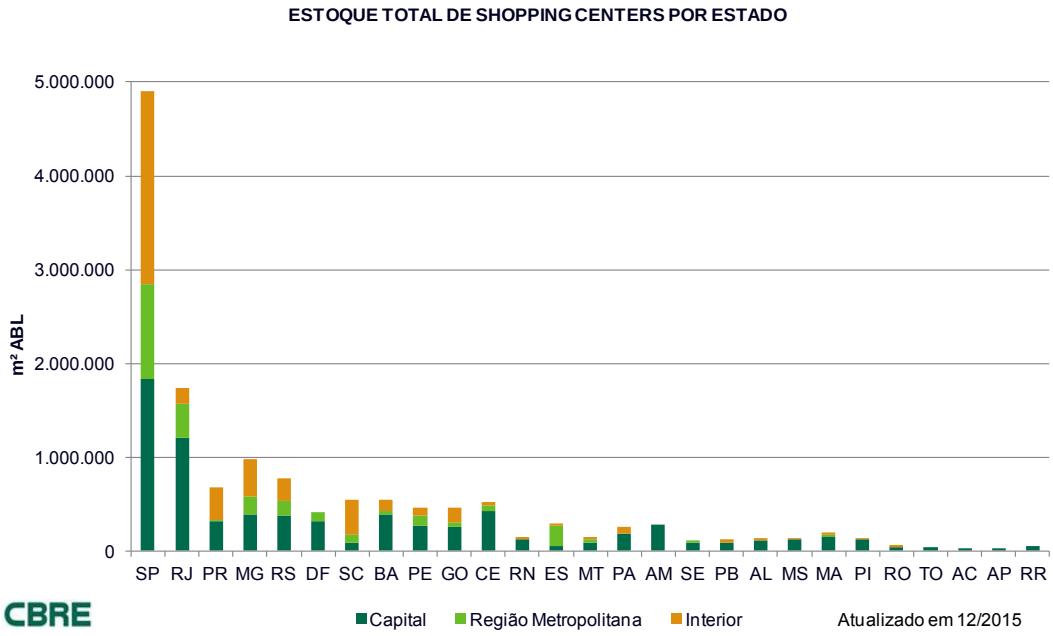


CBRE

Atualizado em 12/2015

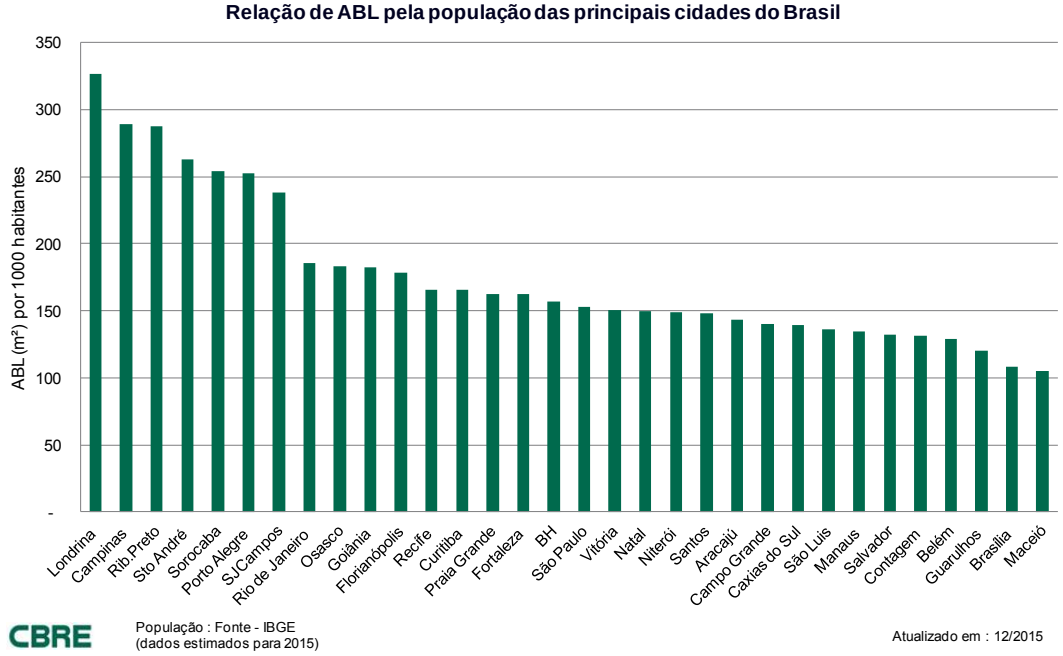
Cerca de 20% dos empreendimentos em operação na região Sudeste possuem ABL inferior a 20.000 m² e metade dos shoppings podem ser considerados regionais, pois possuem área acima de 35.000 m².

Como é possível observar pelo gráfico a seguir, o estoque nacional está bastante concentrado em algumas cidades: São Paulo e região metropolitana, Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Brasília, Salvador, Curitiba e Campinas somam cerca de metade da ABL brasileira.



O gráfico a seguir mostra a relação de ABL por grupo de 1.000 habitantes em algumas cidades brasileiras.

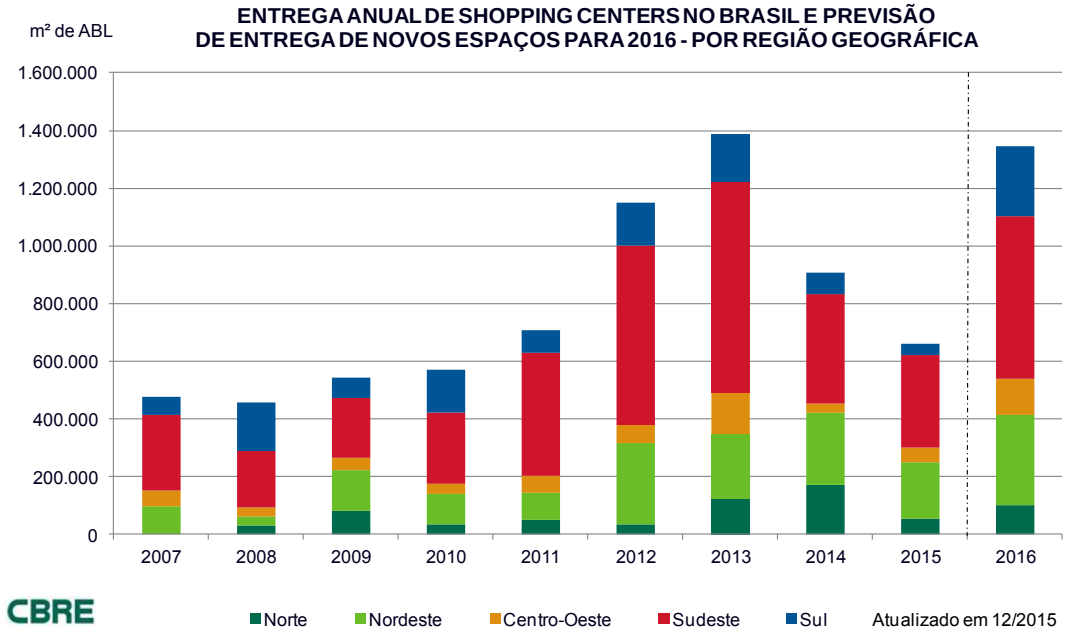
Nota-se que as cidades com os 6 maiores estoques apresentam uma relação bastante próxima, entre 250 e 300 metros quadrados por mil habitantes.



O gráfico mostra também algumas grandes discrepâncias, como Londrina, no Paraná e Praia Grande, em São Paulo, cujos coeficientes são bem elevados, indicando grande concorrência no setor ou até mesmo uma super-estimativa do potencial local.

2.1.3 Novo Estoque

Em 2015, 21 shoppings centers foram inaugurados e mais 25 sofreram expansões, adicionado aproximadamente 660.000 m² de ABL ao estoque nacional existente. A maior participação no novo estoque ficou para a região Sudeste, que concentrou cerca de 48% da ABL de inaugurações e expansões neste período.



Novo Estoque – 2015

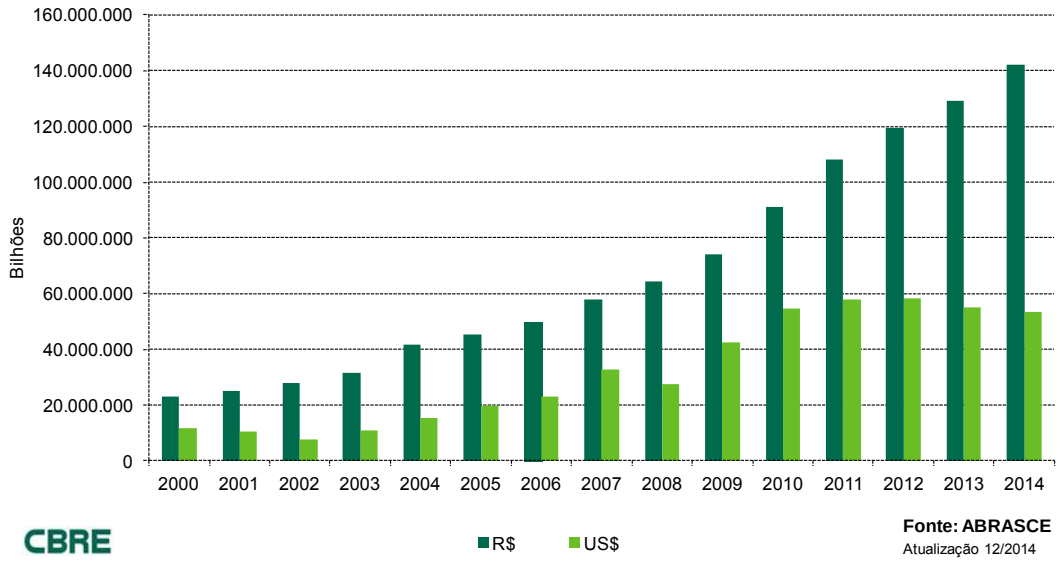
Região	Empreendimentos Inaugurados	Expansões Finalizadas
Norte	1	2
Nordeste	8	3
Centro-Oeste	1	3
Sudeste	10	16
Sul	1	1

2.1.4 Desempenho

a. Faturamento

O faturamento do setor de shoppings apresentou crescimento ao longo dos últimos anos, mesmo com a crise mundial deflagrada no segundo semestre de 2008. De forma geral, pode-se dizer que esta crise não impactou fortemente o setor de varejo no Brasil que, pelo menos no que tange as operações em shopping centers, não teve ou pouco teve suas vendas afetadas pela crise mundial.

FATURAMENTO ANUAL DO SETOR DE SHOPPING CENTERS NO BRASIL



CBRE

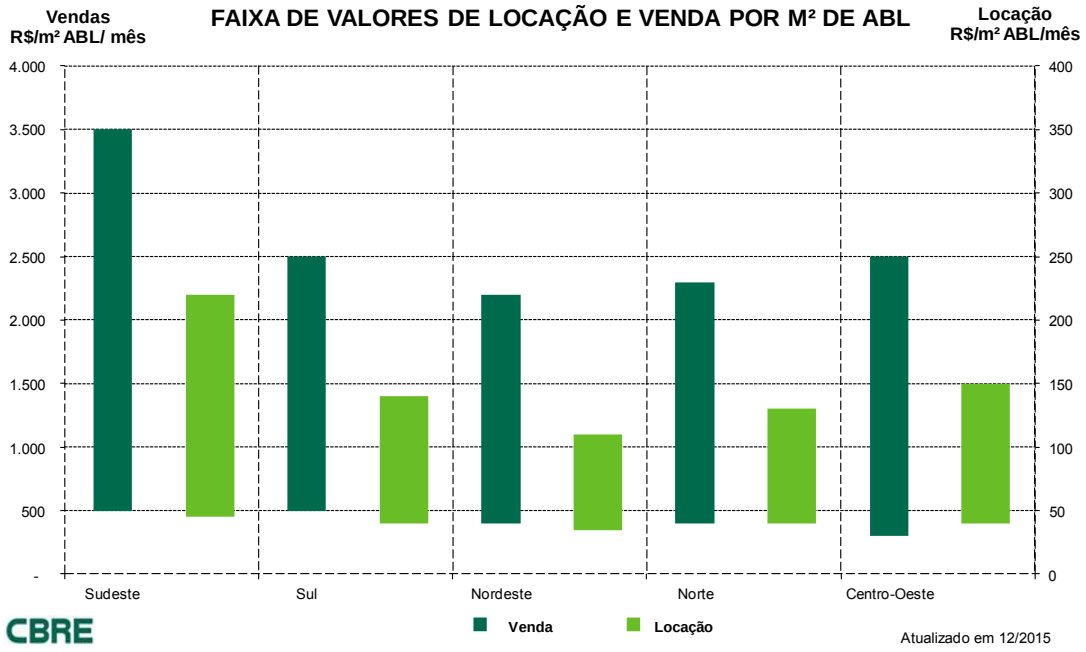
Fonte: ABRASCE
Atualização 12/2014

b. Aluguéis

Em relação aos valores praticados de locação, encontramos no Sudeste os maiores valores praticados e também a maior variação. Isto se explica pela grande quantidade de empreendimentos em diferentes estágios de maturação e perfil consumidor.

Obviamente, os valores mais elevados são praticados em empreendimentos prime em estágio avançado de maturação, como os shoppings Iguatemi e Morumbi, em São Paulo, e Rio Sul e BarraShopping no Rio de Janeiro.

Nestes empreendimentos, o desempenho médio de vendas é elevado, o que permite alcançar elevados níveis de aluguéis.



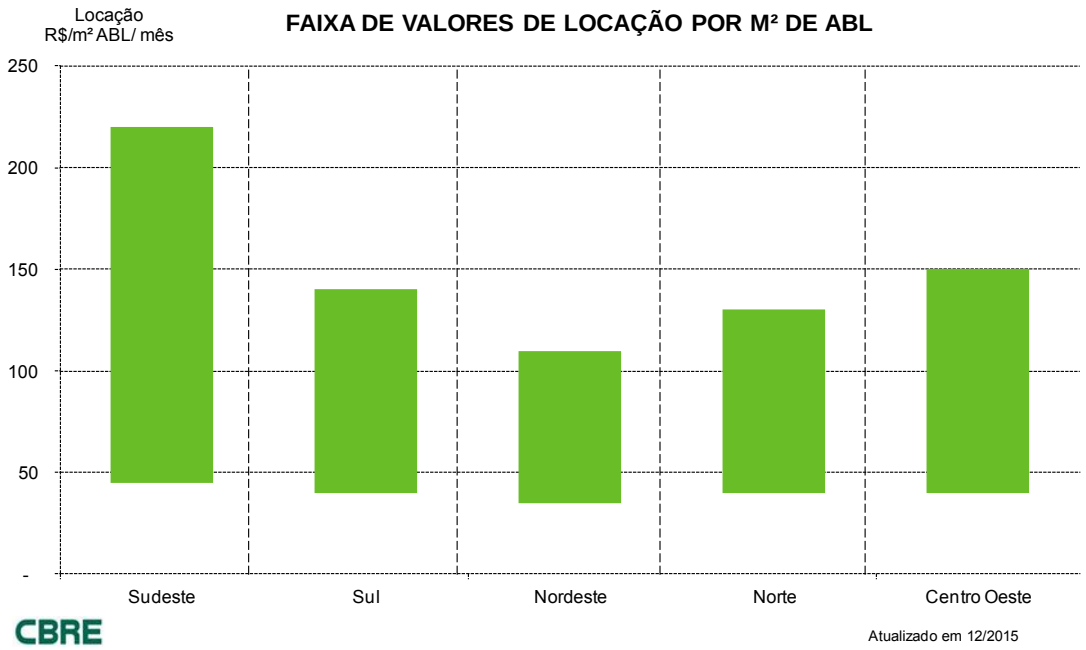
c. Receita Líquida

A receita líquida distribuída tem apresentado crescimento em todas as regiões, sendo que os empreendimentos do Sudeste possibilitam maiores receitas e retorno ao investidor.

O mesmo acontece com o Centro Oeste, alavancado pelo mercado de Brasília, mesmo tendo uma representatividade menor.

O Sul aparece em terceiro lugar devido aos valores altos de locação praticados em alguns empreendimentos existentes na região.

O Nordeste e Norte possuem os menores níveis devido ao mercado consumidor com menor renda per capita.



2.1.5 Oferta

Hoje no Brasil a oferta de imóveis para fins de investimento pode ser considerada limitada e concentrada em participações minoritárias, tanto em shopping centers como em imóveis comerciais, tipo escritórios (andares isolados).

Até meados de 2006, o volume de transações envolvendo participações em shopping centers foi muito reduzido, concentrado em algumas negociações envolvendo fundos de pensões.

No entanto, até o final de 2007 o mercado assistiu a uma série de transações no segmento, seja de aquisição de participações em empreendimentos ou em empresas do setor, sejam elas proprietárias ou administradoras.

Com a crise mundial deflagrada no segundo semestre de 2008, o número e volume de transações de compra e venda de participações em shopping centers reduziram-se drasticamente quando comparados ao número e volume de transações que ocorreram nos anos de 2006 e 2007.

Atualmente, a principal oferta consiste em participações minoritárias de pequenos proprietários de shopping centers que estão vendendo suas participações para os grandes proprietários.

Algumas transações de grandes volumes também têm ocorrido, mas em menor número do que ocorria em 2006 e 2007. Algumas empresas que visam à realização de lucro após o desenvolvimento ou redesenvolvimento de shopping centers têm se mostrado importantes fontes de oferta de shopping centers para venda no país.

2.1.6 Principais Concorrentes

Hoje em Barueri existem 4 shopping centers em operação, que totalizam cerca de 120.000 m² de ABL. Os principais concorrentes do Shopping Iguatemi Alphaville são listados a seguir:

Shopping Tamboré



O Shopping Tamboré foi inaugurado em maio de 1992, tendo sofrido uma expansão em 2011. Trata-se de um empreendimento do tipo open mall, com área bruta locável (ABL) de cerca de 47.000 m². Ao todo, possui cerca de 250 lojas, sendo 9 âncoras, e cinema com 9 salas, além de 2.150 vagas de estacionamento.

Parque Shopping Barueri



O Parque Shopping Barueri foi inaugurado em novembro de 2011, e apresenta atualmente cerca de 37.000 m² de ABL. O empreendimento conta com 175 lojas em operação, sendo 6 âncoras, 9 salas de cinema, além de 1.700 vagas de estacionamento.

2.2 DEMANDA PARA INVESTIMENTO

Para analisar o mercado de investimento imobiliário, primeiramente convém identificar os principais grupos atuantes, descritos a seguir.

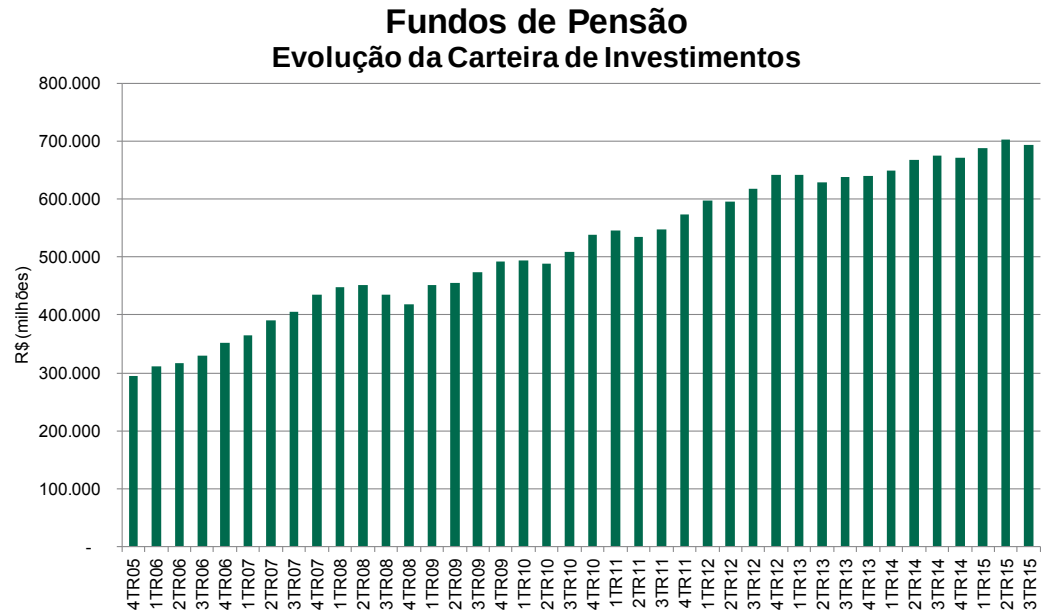
2.2.1 Investidores Nacionais

a. Institucionais

Os investidores institucionais nacionais compreendem, basicamente, os fundos de pensão e outras instituições sem fins lucrativos.

Em agosto de 2015, havia 261 fundos de pensão no país – a maioria ligada a empresas estatais – os quais possuem cerca de R$ 693 bilhões em investimentos, cerca de 2,5 milhões de participantes ativos, e pouco menos de 4,0 milhões de dependentes.[3]

O gráfico abaixo mostra a evolução do valor da carteira de investimentos dos fundos de pensão brasileiros, nos últimos 10 anos:



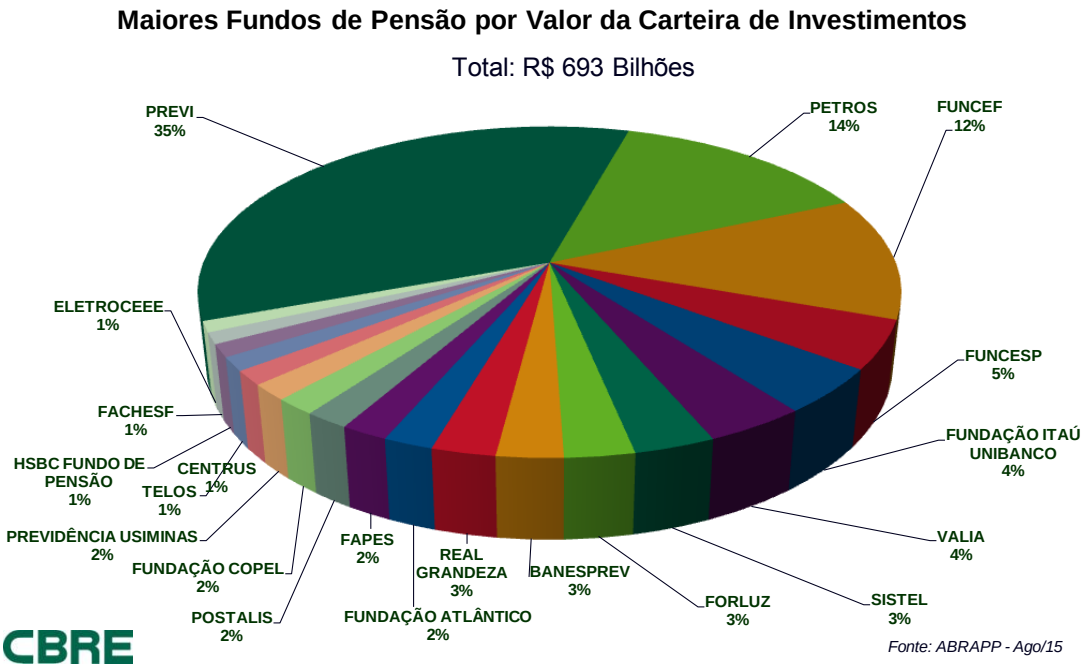
Fonte: ABRAPP - Ago/15

De acordo com o tamanho de suas carteiras, os fundos de pensão podem ser classificados em 4 grandes grupos:

[3] Consolidado Estatístico. Associação Brasileira das Entidades Fechadas de Previdência Complementar – ABRAPP. Agosto de 2015.

Classe	Portfólio	Número de Instituições
1	Acima de R$ 10 bilhões	10
2	Entre R$ 1 Bilhão e R$ 10 Bilhões	78
3	Entre R$ 500 Milhões e R$ 1 Bilhão	42
4	Até R$ 500 Milhões	129

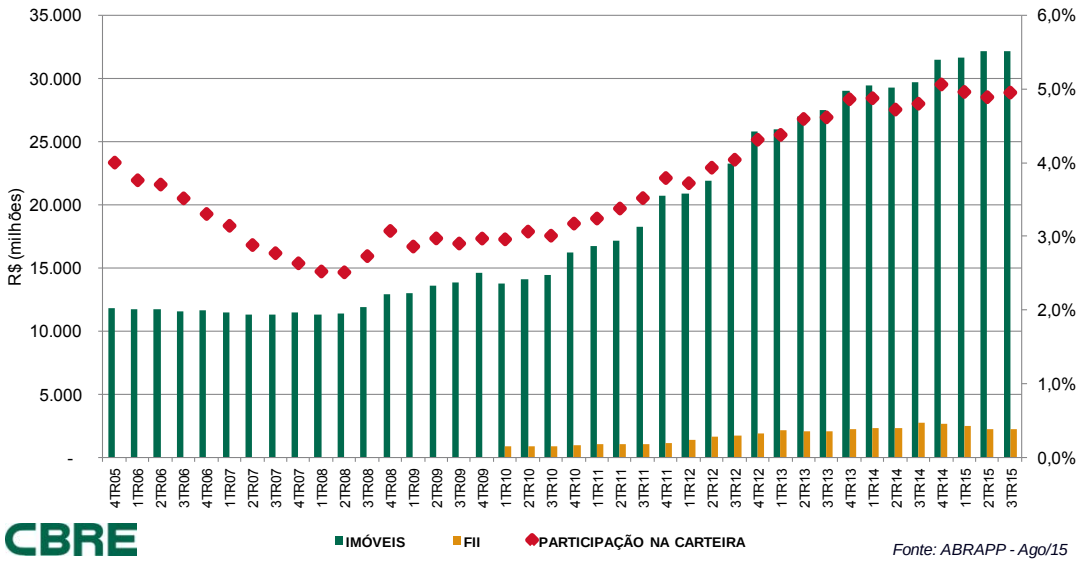
O gráfico a seguir apresenta os 20 maiores Fundos de Pensão pelo total de recursos investidos:



Estes fundos concentram aproximadamente 70% do total de recursos investidos pelos fundos de pensão brasileiros.

Após uma queda nos investimentos imobiliários diretos, iniciada ainda nos anos de 1990, a participação dos investimentos imobiliários na carteira dos fundos de pensão permaneceu baixa, próximo a 3%, até o final de 2010. A partir de então, nota-se um "retorno" destes investidores ao mercado e, hoje, os imóveis representam 5,0% da carteira de investimentos, enquanto os Fundos de Investimento Imobiliário – FIIs somam apenas 0,32%, uma pequena, mas crescente participação, como mostra o gráfico abaixo.

Fundos de Pensão
Evolução da Carteira de Investimentos Imobiliários



CBRE

Fonte: ABRAPP - Ago/15

Mais recentemente, mudanças na regulação do setor também trazem alternativas para os fundos de pensão. A resolução 3.792 do Conselho Monetário Nacional, no seu capítulo VI, define os segmentos de aplicação permitidos aos fundos de pensão e acrescenta, além do segmento "Imóveis", o de "Investimentos Estruturados", que inclui cotas de fundos de investimento imobiliário.

A resolução também estabelece limites para a alocação dos recursos dos fundos de pensão. O quadro abaixo apresenta os limites para investimentos diretos e indiretos no mercado imobiliário[4]:

Segmento	Tipo de Investimento	Limite
Renda Fixa	Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)	20%
	Cédula de Crédito Imobiliário (CCI)	20%
Investimentos Estruturados	Cota de Fundo de Investimento Imobiliário (FII)	10%
Imóveis		8%

Além do limite de recursos alocados, há limitação de alocação por emissor: 20% se instituição financeira autorizada pelo BACEN, 10% se companhia securitizadora e 10% no caso de fundo de investimento do segmento investimentos estruturados. Adicionalmente, existe também limite de concentração por emissor, como por exemplo, de até 20% do patrimônio líquido de fundo de investimento do segmento investimentos estruturados.

Atualmente, os fundos de pensão detêm cerca de R$ 2,21 bilhões em cotas de fundos imobiliários.

[4] Não estão incluídos limites para aplicação em renda variável (mercado de ações), que também podem incluir empresas de base imobiliária.

b. Property Companies

O número de empresas especializadas em investimento imobiliário no Brasil é, tradicionalmente, restrito. São empresas com grande capital e muito exigentes na aquisição dos imóveis, preferindo aqueles com boa localização, dificilmente aceitando imóveis vagos.

Além de aquisições para investimento (imóveis alugados), estas empresas têm-se interessado por edifícios inteiros com a finalidade de reformá-los para atualizar suas especificações técnicas e, posteriormente, ofertá-los ao mercado de locação e/ou venda, bem como oportunidades de incorporação com vistas a obter retornos elevados.

Operações do tipo *built-to-suit* com empresas de médio e grande porte dispostas a assinar contratos de locação de longo prazo, embora não muito frequentes, são também potenciais negócios para tal grupo de investidores.

As três maiores *property companies* brasileiras são: BR Properties, São Carlos e Cyrela Commercial Properties (CCP), que são comercializadas na bolsa de valores de São Paulo – BOVESPA – e possuem ativos que somam cerca de R$ 19 bilhões.

Seus portfólios são diversificados em termos de tipo de imóvel (escritório, industrial/logística, varejo, shopping centers), sendo que a CCP é mais direcionada para o desenvolvimento/incorporação enquanto as outras duas aliam aquisições de imóveis prontos e redesenvolvimento e/ou reposicionamento de ativos.

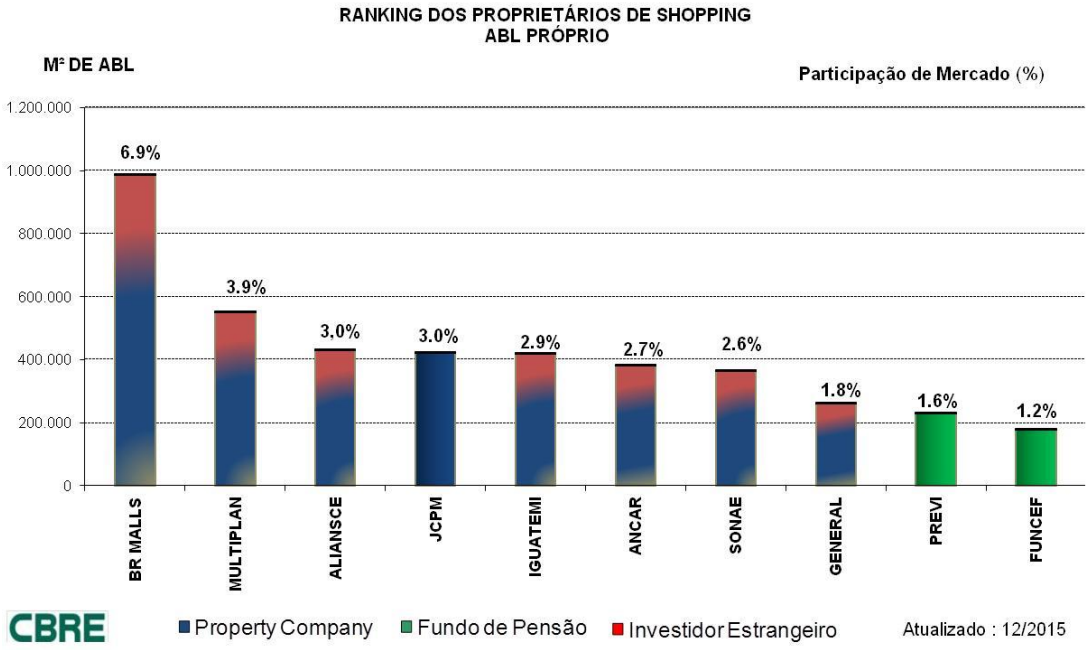
Nos últimos 10 anos, o mercado de imóveis industriais/logística teve como destaque a GLP que adquiriu em 2014 o portfólio industrial da BR Properties (incorporado da WTorre Properties em uma operação conjunta com BTG Pactual em 2012) e também os imóveis industriais da Prosperitas (antigo portfólio da Braccor) em 2012, se tornando a maior *property company* no segmento industrial atuante no Brasil, além da CCP, outro importante player deste mercado. Esses players possuem atuação em escala nacional, com foco em empreendimentos para renda, inicialmente com operações do tipo *built-to-suit* e mais recentemente com grande participação também em desenvolvimento de empreendimentos especulativos.

Das transações mais recentes, destaca-se a relevância dos players internacionais Brookfield e Blackstone, com aquisições dos imóveis do Fundo Opportunity ao final de 2014, e de parte da carteira da BR Properties ainda no segundo semestre deste ano. De acordo com os números divulgados, as transações totalizam cerca de R$ 3,8 bilhões, sendo R$ 700 milhões referentes à transação do Opportunity (quatro edifícios de escritórios no Rio de Janeiro) para a Blackstone, e o restante dividido em duas transações para Brookfield (escritórios e varejo em São Paulo e Rio de Janeiro) e Blackstone (imóveis industriais, escritórios e varejo) individualmente. O cap rate estimado para estas transações estaria em torno de 9% a 11% a.a..

Shopping Center

O mercado de investimento em shopping centers teve enorme crescimento desde meados da década passada, quando tradicionais grupos nacionais capitalizaram-se através de *joint-ventures* com fundos internacionais e também através de abertura de capital.

Atualmente os maiores players neste mercado são BR Malls, Multiplan, Aliansce Shopping Centers, Iguatemi Empresa de Shopping Centers, Sonae Sierra Brasil, Brookfield Shopping Centers, General Shopping e Ancar Ivanhoe Shopping Centers. Todas estas empresas têm atuação nacional e com exceção a Brookfield e Ancar Ivanhoe, todas as demais são listadas na bolsa de valores de São Paulo – BOVESPA.



Nesta nova fase dos investimentos em shopping centers, o mercado tem concentrado os esforços no desenvolvimento de novos *malls* como principal estratégia de crescimento, associada a aquisições progressivas de participações em empreendimentos até atingir o controle. A BR Malls, que possui a maior ABL própria, construiu seu portfólio inicialmente seguindo a estratégia de aquisição de participações minoritárias.

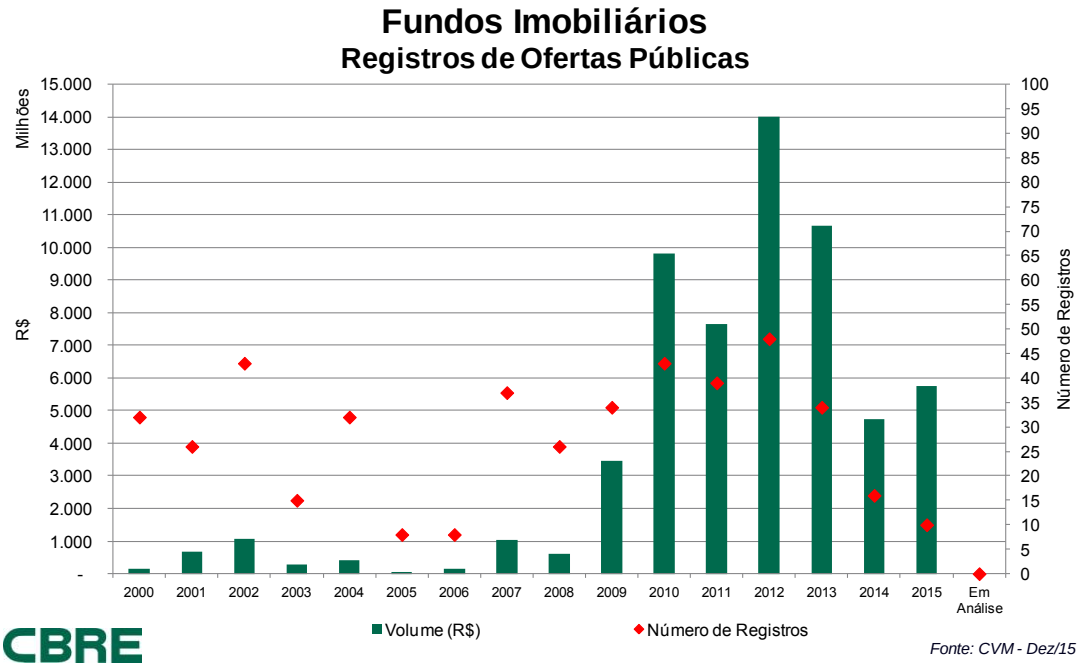
c. Fundos de Investimento Imobiliário

Os fundos imobiliários, que tomaram força nas economias mais maduras nos anos de 1990, surgiram como forma de ampliar o leque de investidores, antes restrito às instituições com grande disponibilidade de capital e capacidade de gestão do portfólio.

Basicamente, estes fundos podem ser de dois tipos: os fundos públicos, listados nas bolsas de valores, e os fundos privados. O primeiro tipo caracteriza-se por uma maior regulamentação, pois é direcionado ao público em geral, enquanto o segundo tipo é mais comumente direcionado a investidores institucionais.

No Brasil, os fundos imobiliários foram criados pela Lei 8.668/93 e regulamentado pela instrução CVM nº 472 de 2008. Os fundos estão sujeitos a um regime tributário incentivado (Lei 9.779/99), assim como o cotista (Leis 11.196/05 e 11.033/04).

O gráfico abaixo apresenta o histórico de registros de fundos imobiliários na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nos últimos anos:



CBRE

Fonte: CVM - Dez/15

O salto no volume de registros desde 2009, quando um total de R$ 3,5 Bilhões foi registrado, é notável. Em 2010 e 2012 o recorde foi quebrado, com mais de R$ 9,5 Bilhões e R$ 14 Bilhões em registros. Em 2013 e 2014, houve uma retração no registro de ofertas públicas, para cerca de R$ 10,5 Bilhões e R$ 4,7 Bilhões, respectivamente. Já em 2015, houve cerca de R$ 5,7 bilhões em registros.

Nos últimos anos, ficou claro o esforço das instituições financeiras e das entidades ligadas ao mercado imobiliário de aquecer o mercado de fundos imobiliários. Em dezembro de 2015, havia 264 FIIs cadastrados na CVM, com patrimônio líquido de mais de R$ 62 bilhões.

O *yield* do dividendo é calculado sobre o valor atual da cota. Nota-se uma concentração dos retornos entre 10% e 13% a.a., lembrando que o retorno é líquido, pois este tipo de investimento é isento de imposto de renda.

d. Pessoas Físicas

Este segmento é amplo e diversificado e reúne investidores capazes de decidir rapidamente e que procuram os imóveis como investimento no longo prazo.

Nos últimos anos, o crescimento da economia com consequente acumulação de capital e o cenário favorável para investimento em imóveis (queda na taxa de juros), tem permitido maior demanda neste segmento e até aumento no "*ticket*" médio dos investidores.

Em geral, este tipo de investidor se concentra mais em andares de escritórios e pequenos imóveis, com o valor das transações situando-se abaixo da casa dos R$ 5 milhões, muito embora algumas transações possam chegar a R$ 10 milhões e algumas alcancem até R$ 20 milhões.

e. Companhias de Seguro

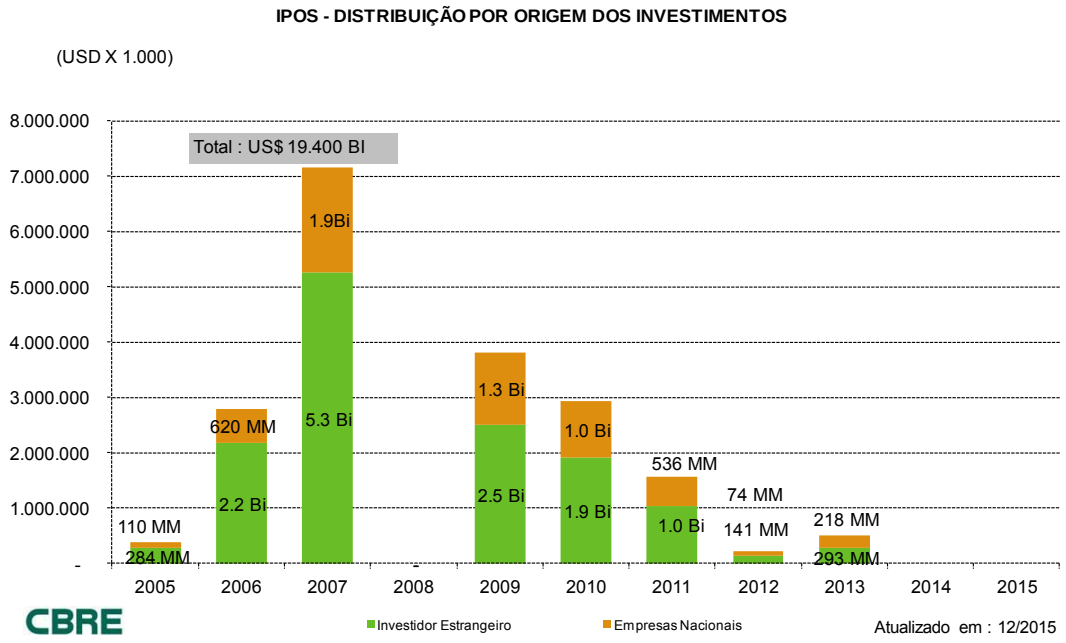
Estes investidores estiveram presentes no mercado devido à necessidade de reserva técnica e muitas vezes compraram imóveis de companhias associadas (caso de seguradoras de bancos). Com a venda e/ou *joint ventures* com grandes companhias estrangeiras, esses portfólios passaram a exigir modificações.

Atualmente, as companhias seguradoras não são mais obrigadas a possuir imóveis como reserva técnica e, portanto, poucas se interessam por novas aquisições.

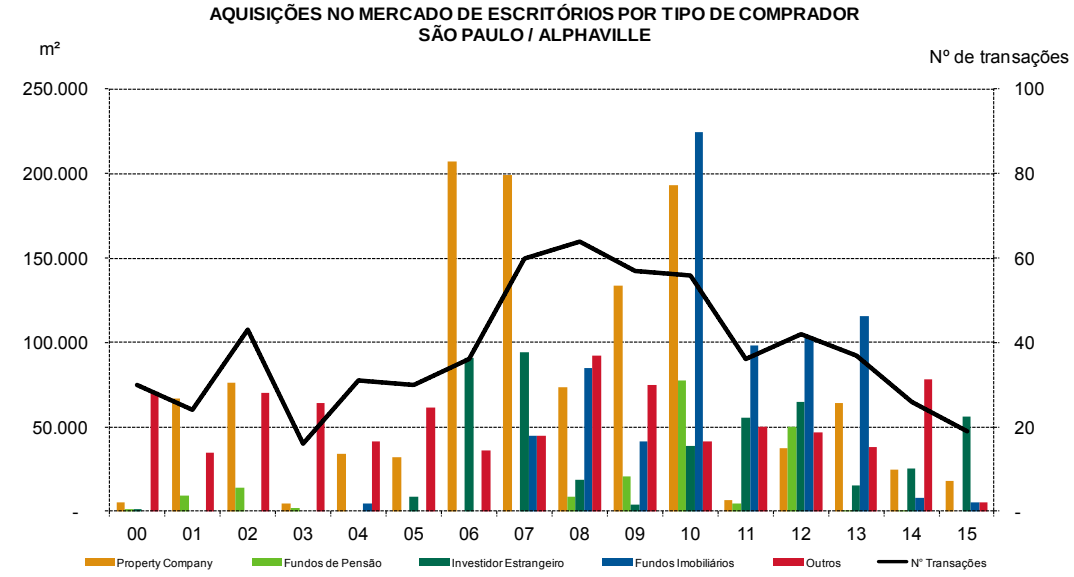
2.2.2 Investidores Estrangeiros

Graças à estabilidade política e econômica dos últimos anos, cada vez mais investidores estrangeiros estão se interessando pelo mercado imobiliário nacional, no qual ainda é possível atingir retornos elevados em comparação aos alcançados em mercados mais maduros.

Primeiramente a estratégia de entrada destes investidores foi a aquisição de ou parceria com empresas locais de modo a acelerar a curva de aprendizado no mercado brasileiro. Como consequência, tiveram grande participação nas ofertas públicas de ações (IPOs) de empresas de incorporação ocorridas em 2006/2007 e também em 2008 após a crise de crédito nos mercados desenvolvidos. Desde 2005, aproximadamente US$ 19,4 Bilhões foram investidos por estrangeiros em IPOs.



Apesar da preferência pelo mercado de ações, muitos investimentos diretos ocorreram no período, particularmente no mercado de escritórios. O gráfico abaixo mostra investimento direto por estrangeiros no maior mercado de escritórios brasileiro – São Paulo.



Entre 2005 e 2008 houve grande atividade e em 2009 os efeitos da crise financeira praticamente reduziram a quase zero a participação estrangeira nas aquisições. Esta "parada" foi interrompida em 2010 e nos dois anos seguintes o ritmo das aquisições foi retomado. Em 2013 e 2014, novamente observou-se uma queda na participação estrangeira nas aquisições.

São Paulo e Rio de Janeiro mantêm suas posições como os mercados mais demandados para investimento. Ainda assim, observamos que em alguns segmentos de mercado como industrial/logística e shopping centers, investidores estão buscando oportunidades em praticamente todo o território nacional, em regiões com perspectivas de crescimento.

No segmento industrial, por exemplo, a demanda é direcionada para os principais polos industriais já consolidados e em crescimento, como as regiões metropolitanas de São Paulo, Rio de Janeiro, Campinas, Curitiba, Porto Alegre, Belo Horizonte, Salvador e Recife.

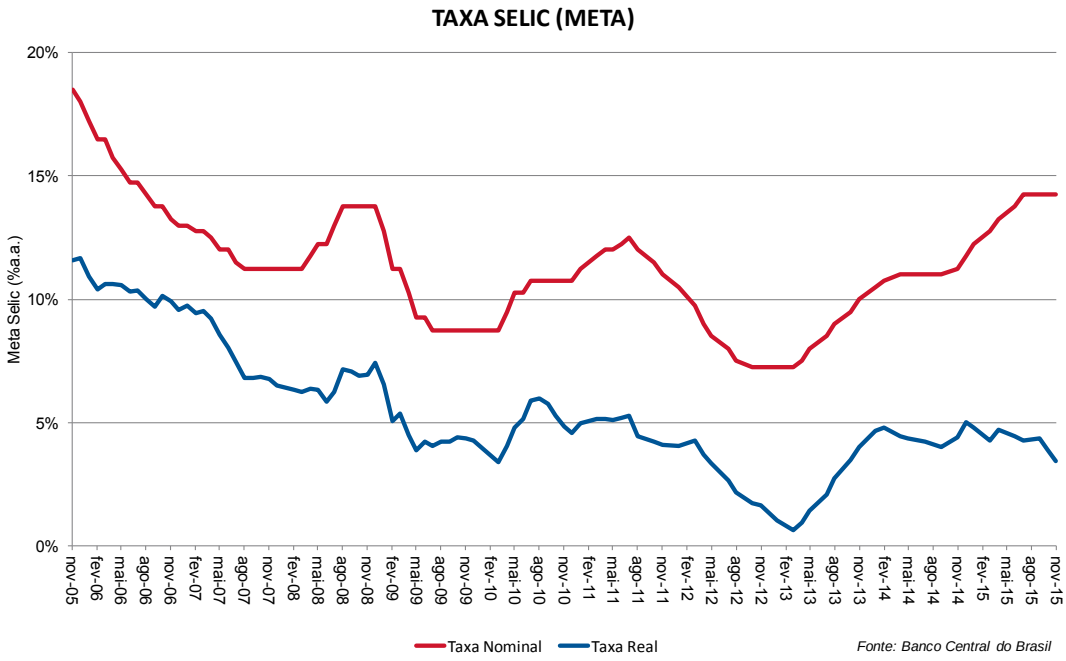
2.2.3 Retorno Inicial (Initial Yield)

A taxa básica de juros (Selic), índice pelo qual as taxas de juros cobradas pelos bancos no Brasil se balizam, tem importante influência na expectativa de retorno inicial de investimentos imobiliários.

É sabido que uma Selic baixa reduz o retorno de investimentos em renda fixa e há uma "migração" de capital para ativos imobiliários. Paralelamente, há maior liquidez no mercado de capitais e os investidores podem "alavancar" aquisições a um custo menor.

Nos últimos 10 anos, a Selic apresentou uma tendência de queda, partindo de 18,5% a.a. em novembro de 2005 e chegando a cair abaixo de 10% a.a. pela primeira vez em 2009. Em março de 2013, a Selic apresentou a sua menor meta, atingindo 7,25% a.a.

Contudo, a alteração do cenário macroeconômico brasileiro trouxe novamente uma política de juros altos, sendo que, desde julho de 2015, a meta Selic encontra-se no patamar de 14,25% a.a., em termos nominais, conforme a sua evolução histórica ilustrada no gráfico a seguir.



Entre dezembro de 2014 e dezembro de 2015, a meta Selic subiu 2,5 pontos percentuais.

Se considerarmos o efeito combinado de taxa base de juros em ascensão e incertezas acerca das expectativas de crescimentos de valores locativos, é de se esperar que isto crie certo crescimento no retorno inicial exigido por investidores imobiliários frente ao que vinha sendo praticado nos últimos tempos.

Como referência, a tabela abaixo apresenta faixas de *yields* iniciais no mercados de shopping center do país.

Tipo de Imóvel	Rentabilidade Inicial
Shopping Center "Prime"	7,0% - 10,0%
Shopping Centers	8,5% - 11,5%

3

ANÁLISE DE VALOR

3.1 CONSIDERAÇÕES DE VALOR

3.1.1 Valoração

a. Fluxo de Caixa Projetado

A análise do valor foi feita com base no fluxo de caixa projetado de receitas e despesas, considerando o empreendimento no estado em que se encontrava na data desta avaliação, adotando como premissas os valores contratados de aluguéis mínimos das lojas e projeção de demais do empreendimento, além de considerar níveis de vacância, inadimplência e despesas do empreendimento.

O Fluxo de Caixa Projetado foi elaborado desconsiderando a inflação no período de análise, ou seja, a projeção é feita em "moeda forte". O Fluxo considera 100% de participação no empreendimento.

Premissas Adotadas

Prazo Fluxo de Caixa	:	10 anos
Taxa Desconto Fluxo de Caixa	:	10,50% a.a. (Cenário Neutro)
Taxa Capitalização/Perpetuidade (10º ano)	:	8,00% a.a. (Cenário Neutro)

Base de Receitas e Despesas

- ✓ Para a projeção, utilizamos como base a área de ABL conforme o item 1.1.7 deste relatório.
- ✓ As bases para os aluguéis mínimos, fixos e complementares adotadas foram os dados dos próprios contratos com cada lojista e respectivas performances de vendas, conforme relatório de fevereiro de 2016.
- ✓ As demais receitas foram estimadas em:

Receitas	Ano 1 (R$)
Quiosques e Merchandising	3.100.000
Estacionamento	11.300.000
Receitas Diversas	1.300.000
Descontos de Aluguel (-)	-2.400.000

- ✓ A vacância financeira foi estimada conforme abaixo:

Vacância Financeira	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
% receita de aluguel	7,0%	7,0%	6,0%	6,0%	5,0%	5,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%

- ✓ A inadimplência de aluguel foi estimada conforme abaixo:

Inadim-plência	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
% aluguel mínimo	5,0%	4,0%	3,5%	3,0%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%

- ✓ O custo de condomínio para as lojas vagas foi estimado conforme custos atuais de condomínio do empreendimento (média de R$ 120 a 130/m² para lojas satélites).
- ✓ A taxa de administração adotada foi de 5,0% da receita líquida operacional do empreendimento, conforme contrato atual.
- ✓ As demais despesas foram estimadas em:

Despesas	Ano 1 (R$)
FPP	400.000
Despesas Diversas	950.000

- ✓ Custo de comercialização das lojas: média de 3 aluguéis mensais;
- ✓ Investimentos projetados: 2,5% da receita líquida operacional.

O fluxo de caixa apresentou Valor Presente Líquido conforme segue:

SHOPPING IGUATEMI ALPHAVILLE			
Perpetuidade\Desconto	10,00%	10,50%	11,00%
7,50%	501.600.000	484.900.000	469.000.000
8,00%	486.100.000	470.100.000	454.800.000
8,50%	472.400.000	457.000.000	442.300.000

O fluxo de caixa gerado é apresentado no Apêndice C deste relatório.

Face às características do empreendimento, localização, desempenho, potencial de crescimento e mercado, acreditamos que o valor de mercado para venda do imóvel em análise, em 01 de março de 2016, esteja em torno de R$ 442.300.000 a R$ 501.600.000.

3.2 VALORAÇÃO

3.2.1 Opinião de Valor

Somos da opinião que o **Valor de Mercado** para venda do imóvel em questão, na data de 1º de março de 2016, considerando-o no estado em que se encontra, está em torno de **R$ 470.100.000,00 (Quatrocentos e Setenta Milhões e Cem Mil Reais).**

3.2.2 Valor de Venda Forçada

O conceito de **Valor de Venda Forçada ou Liquidação Forçada** é bastante subjetivo uma vez que a redução de preço para determinados imóveis não significa que o mesmo seria vendido com maior facilidade ou rapidez.

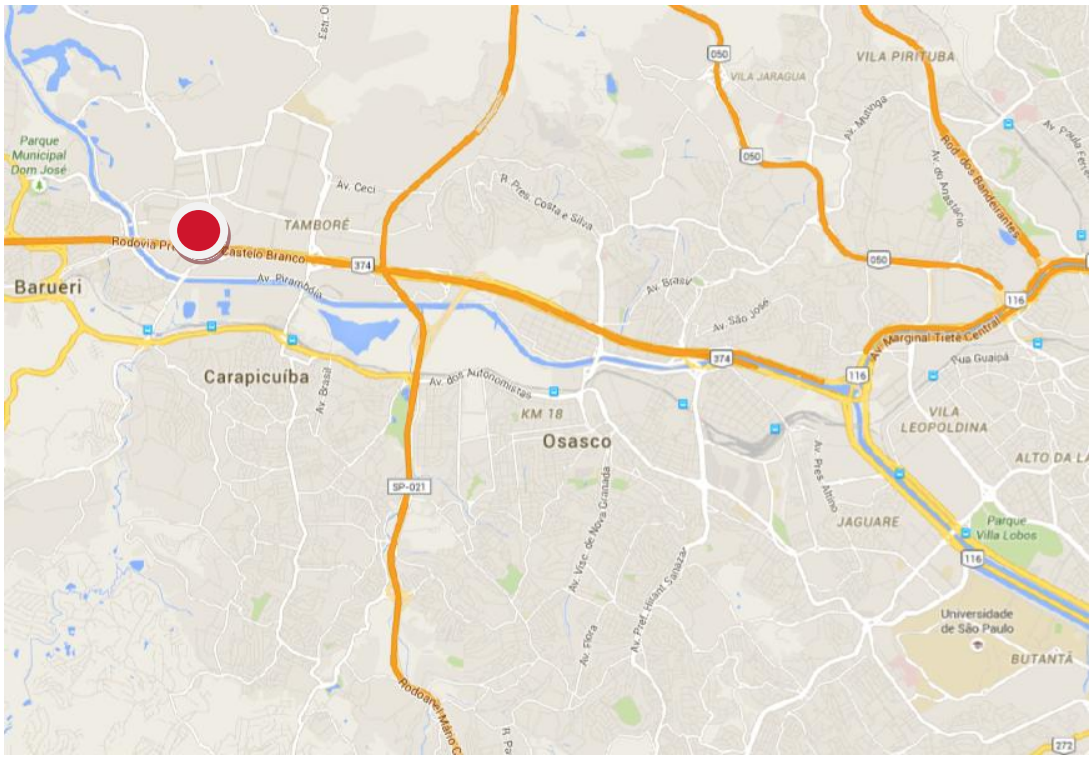
Considerando as condições do mercado local e as características específicas do empreendimento, acreditamos que para uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado, o valor para esta finalidade deveria estar abaixo do valor de mercado.

Nosso entendimento é que o Valor de Venda Forçada para o imóvel analisado estava em torno de **R$ 350.000.000,00 (Trezentos e Cinquenta Milhões de Reais).**

A

PLANTAS DE LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO

PLANTAS DE LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO



PLANTA DE SITUAÇÃO

B

FOTOGRAFIAS

FOTOGRAFIAS



VISTA AÉREA DO IMÓVEL (Fonte: IESC)



FACHADA DO IMÓVEL



FACHADA DO IMÓVEL



MALL



MALL



MALL



MALL



MALL



MALL



MALL



PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO



PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO



ESTACIONAMENTO



VALET

C

FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

VENDA PARA INVESTIMENTO - FCD

Shopping Iguatemi Alphaville
Barueri/SP - Brasil

Fluxo de Caixa Projetado
Início em 1/3/2016

Para os anos terminados em	Ano 1 Fev-2017	Ano 2 Fev-2018	Ano 3 Fev-2019	Ano 4 Fev-2020	Ano 5 Fev-2021	Ano 6 Fev-2022	Ano 7 Fev-2023	Ano 8 Fev-2024	Ano 9 Fev-2025	Ano 10 Fev-2026
Receita Bruta Potencial										
Aluguel Mínimo	R$29.623.271	R$29.883.969	R$31.198.109	R$31.785.892	R$33.008.057	R$33.427.101	R$33.640.591	R$35.028.347	R$35.606.923	R$36.698.753
Absorção e Vacância	(3.506.608)	(1.581.437)	(1.334.419)	(1.110.647)	(626.617)	(1.471.006)	(351.333)	(344.039)	(401.784)	(227.002)
Receita de Aluguel Mínimo Total	26.116.663	28.302.532	29.863.690	30.675.245	32.381.440	31.956.095	33.289.258	34.684.308	35.205.139	36.471.751
Aluguel Complementar	1.729.412	1.679.040	1.704.533	1.867.445	1.960.353	2.086.125	2.198.299	2.119.859	2.164.109	2.183.934
Quiosques e Merchandising	3.100.000	3.100.000	3.131.000	3.162.310	3.225.556	3.290.067	3.355.869	3.422.986	3.491.446	3.561.275
Estacionamento	11.300.000	11.526.000	11.756.520	11.991.650	12.231.483	12.476.113	12.725.635	12.980.148	13.239.751	13.504.546
Receitas Diversas	1.300.000	1.300.000	1.313.000	1.326.130	1.352.653	1.379.706	1.407.300	1.435.446	1.464.155	1.493.438
Descontos de Aluguel	(2.400.000)	(1.200.000)	(600.000)	(600.000)	(600.000)	(600.000)	(600.000)	(600.000)	(600.000)	(600.000)
Receita Bruta Potencial Total	41.146.075	44.707.572	47.168.743	48.422.780	50.551.485	50.588.106	52.376.361	54.042.747	54.964.600	56.614.944
Vacância		(627.974)	(639.740)	(908.553)	(1.121.804)	(304.655)	(1.082.223)	(1.141.889)	(1.109.057)	(1.328.305)
Inadimplência	(1.305.833)	(1.132.101)	(1.045.229)	(920.257)	(809.536)	(798.902)	(832.231)	(867.108)	(880.128)	(911.794)
Receita Bruta Efetiva	39.840.242	42.947.497	45.483.774	46.593.970	48.620.145	49.484.549	50.461.907	52.033.750	52.975.415	54.374.845
Despesas Operacionais										
Encargos Lojas Vagas	1.753.304	1.104.706	987.080	1.009.600	874.211	887.831	716.778	742.964	755.421	777.654
Taxa de Administração	1.749.378	1.928.228	2.054.187	2.105.344	2.206.957	2.246.136	2.299.460	2.371.666	2.414.492	2.478.623
FPP (Fundo de Promoção)	400.000	400.000	404.000	408.040	416.201	424.525	433.015	441.676	450.509	459.519
Despesas Diversas	950.000	950.000	959.500	969.095	988.477	1.008.246	1.028.411	1.048.980	1.069.959	1.091.358
Despesas Operacionais Totais	4.852.682	4.382.934	4.404.767	4.492.079	4.485.846	4.566.738	4.477.664	4.605.286	4.690.381	4.807.154
Receita Líquida Operacional	34.987.560	38.564.563	41.079.007	42.101.891	44.134.299	44.917.811	45.984.243	47.428.464	48.285.034	49.567.691
Custos de Comercialização e Invest.										
Comissões de Locação	701.289	143.980	119.537	154.850	123.887	402.558	40.989	43.069	89.978	57.735
Investimentos	874.689	964.114	1.026.975	1.052.547	1.103.357	1.122.945	1.149.606	1.185.712	1.207.126	1.239.192
Custos de Com. e Inv. Totais	1.575.978	1.108.094	1.146.512	1.207.397	1.227.244	1.525.503	1.190.595	1.228.781	1.297.104	1.296.927
Receita Líquida Distribuída	R$33.411.582	R$37.456.469	R$39.932.495	R$40.894.494	R$42.907.055	R$43.392.308	R$44.793.648	R$46.199.683	R$46.987.930	R$48.270.764

CBRE

