

PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 149ª, 150ª E 151ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO



Companhia Aberta  
CNPJ/MF nº 02.105.040/0001-23  
Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, CEP 01448-000, São Paulo, SP

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

BR PROPERTIES S.A.  
BRProperties

Companhia Aberta - CVM nº 19925  
Sociedade Anônima - CNPJ/MF nº 06.977.751/0001-49  
Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A - Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, São Paulo - SP

No montante total de

**R\$550.000.000,00**

(Quinhentos e Cinquenta Milhões de Reais)

Classificação preliminar de risco da Emissão dos CRI pela Moody's América Latina Ltda.: "(P)Aa2.br"

Registro da Oferta na CVM: [•] em [•] de [•] de 2017

Código ISIN dos CRI DI: BRRBRACRI473

Código ISIN dos CRI IPCA CURTA: BRRBRACRI481

Código ISIN dos CRI IPCA LONGA: BRRBRACRI499

NESTA 149ª, 150ª E 151ª SÉRIES DA 1ª (SEGUNDA) EMISSÃO DA RB CAPITAL - COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO ("EMISSORA" OU "SECURITIZADORA") SERÃO EMITIDOS 550.000 (QUINHENTOS E CINQUENTA MIL) CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS ("CRI"), SENDO QUE AS QUANTIDADES DE CRI DI, CRI IPCA CURTA E CRI IPCA LONGA (CONFORME ABAIXO DEFINIDOS) SERÃO DEFINIDAS EM PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING, TODOS NOMINATIVOS E ESCRITURAS, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS ("CVM") Nº 400, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2003, CONFORME ALTERADA ("INSTRUÇÃO CVM 400"), COM VALOR NOMINAL UNITÁRIO DE R\$1.000,00 (MIL REAIS), PERFAZENDO, NA DATA DA EMISSÃO, QUAL SEJA, 28 DE MARÇO DE 2017 ("DATA DE EMISSÃO DOS CRI"), O VALOR TOTAL DE R\$550.000.000,00 (QUINHENTOS E CINQUENTA MILHÕES DE REAIS) ("OFERTA" E "EMISSÃO", RESPECTIVAMENTE). OS CRI SERÃO OBJETO DA OFERTA, A SER CONDUZIDA PELO BANCO ITAÚ BBA S.A. ("ITAÚ BBA" OU "COORDENADOR LÍDER"), PELO BANCO BRADESCO BBI S.A. ("BRADESCO BBI") E PELA XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., TODOS NA QUALIDADE DE INSTITUIÇÃO INTERMEDIÁRIA ("XP") E, QUANDO REFERIDO EM CONJUNTO COM O BRADESCO BBI E O COORDENADOR LÍDER, OS "COORDENADORES", SOB O REGIME DE GARANTIA FIRME DE COLOCAÇÃO, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 400 E, NO QUE FOR APLICÁVEL, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2004, CONFORME ALTERADA ("INSTRUÇÃO CVM 414"). A EMISSÃO E A OFERTA FORAM APROVADAS EM REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA SECURITIZADORA, REALIZADA EM 28 DE NOVEMBRO DE 2016, DEVIDAMENTE REGISTRADA NA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO SOB O Nº 520.20116-4, EM 07 DE DEZEMBRO DE 2016, E PUBLICADA NO JORNAL [•] EM [•] E NO DIÁRIO OFICIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO EM [•]. A DATA DE VENCIMENTO DOS (I) CRI DI SERÁ 17 DE MARÇO DE 2021; (II) CRI IPCA CURTO SERÁ 19 DE MARÇO DE 2024; E (III) CRI IPCA LONGO SERÁ 19 DE MARÇO DE 2030, RESSALVADAS AS HIPÓTESES DE RESGATE ANTECIPADO E VENCIMENTO ANTECIPADO DOS CRI ("DATA DE VENCIMENTO").

O RECEBIMENTO DE RESERVAS OCORRERÁ NO PERÍODO ENTRE 02 DE FEVEREIRO DE 2017, INCLUSIVE, E 21 DE FEVEREIRO DE 2017, INCLUSIVE, SENDO QUE O PERÍODO DE RESERVAS PARA PESSOAS VINCULADAS ENCERRAR-SE-Á EM 10 DE FEVEREIRO DE 2017. O PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING SERÁ REALIZADO EM 22 DE FEVEREIRO DE 2017, PELOS COORDENADORES, NOS TERMOS DO ARTIGO 23, PARÁGRAFOS 1º E 2º, E DO ARTIGO 44 DA INSTRUÇÃO CVM 400 ("PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING"), SEM FIXAÇÃO DE LOTES MÍNIMOS OU MÁXIMOS, NO QUAL SERÁ DEFINIDO, DE COMUM ACORDO ENTRE OS COORDENADORES, A EMISSORA E A BR PROPERTIES S.A. ("DEVEDORA"), O PERCENTUAL A SER ADOTADO PARA APURAÇÃO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI, OBSERVADO O PERCENTUAL MÁXIMO DE (I) 0,90% (NOVENTA CENTESIMOS POR CENTO) PARA OS CRI DI; (II) 1,20% (UM INTEIRO E VINTE CENTESIMOS POR CENTO) PARA OS CRI IPCA CURTO; E (III) 1,75% (UM INTEIRO E SETENTA E CINCO CENTESIMOS POR CENTO) PARA OS CRI IPCA LONGO.

OS CRI TÊM COMO LASTRO CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DECORRENTES DAS DEBENTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, PARA DISTRIBUIÇÃO COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO DE EMISSÃO DA DEVEDORA ("CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS"), OBJETO DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PÚBLICA DE DEBENTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, DA SEXTA EMISSÃO DE BR PROPERTIES S.A. ("ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBENTURES"). A SECURITIZADORA INSTITUIRÁ O REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE (I) OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS; (II) OS VALORES QUE VENHAM A SER DEPOSITADOS NA CONTA DO PATRIMÔNIO SEPARADO; (III) A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS; (IV) A CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS; (V) A CESSÃO FIDUCIÁRIA DE APLICAÇÃO FINANCEIRA, OBSERVADO O DISPOSTO NA CLÁUSULA 8.2.1 DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO; E (VI) OS BENS E/OU DIREITOS DECORRENTES DOS ITENS (I) A (V) ACIMA, NA FORMA DO ARTIGO 9º DA LEI Nº 9.514, DE 20 DE NOVEMBRO DE 1997, CONFORME ALTERADA ("LEI Nº 9.514"), COM A NOMEAÇÃO DE PENTAGONO 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, CONTATO NATHALIA MACHADO LOUREIRO, MARCELLE MOTTA SANTORO E MARCO AURELIO FERREIRA COM TELEFONE (21) 3385-2565, SITE: HTTP://WWW.PENTAGONOTRUSTEE.COM.BR/ E E-MAIL: OPERACIONAL@PENTAGONOTRUSTEE.COM.BR, COMO AGENTE FIDUCIÁRIO PARA REPRESENTAR, PERANTE A EMISSORA E QUAISQUER TERCEIROS, OS INTERESSES DA COMUNHÃO DOS TITULARES DE CRI ("AGENTE FIDUCIÁRIO"), O OBJETO DO REGIME FIDUCIÁRIO SERÁ DESTACADO DO PATRIMÔNIO DA EMISSORA E PASSARÁ A CONSTITUIR PATRIMÔNIO SEPARADO, NOS TERMOS DO ARTIGO 11 DA LEI Nº 9.514, DESTINANDO-SE ESPECIFICAMENTE AO PAGAMENTO DOS CRI E DAS DEMAIS OBRIGAÇÕES RELATIVAS AOS CUSTOS E OBRIGAÇÕES RELACIONADOS A EMISSÃO, NOS TERMOS DA CLÁUSULA OITAVA DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.

OS CRI SERÃO ADMITIDOS À NEGOCIAÇÃO EM SISTEMA ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA CETIP S.A. - MERCADOS ORGANIZADOS ("CETIP") E PELA BM&FBOVESPA S.A. - BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS ("BM&FBOVESPA"). OS CRI SERÃO REGISTRADOS (I) PARA DISTRIBUIÇÃO NO MERCADO PRIMÁRIO POR MEIO (A) DO MDA, ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA CETIP E (B) DO MDA, ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA BM&FBOVESPA, SENDO A LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA REALIZADA POR MEIO DO SISTEMA DE COMPENSAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DA CETIP E/OU DA BM&FBOVESPA, CONFORME O CASO; E (II) PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO, POR MEIO (A) DO CETIP21, ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA CETIP E/OU (B) DO PUMA, ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA BM&FBOVESPA, EM MERCADO DE BOLSA, SENDO A LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA DOS EVENTOS DE PAGAMENTO E A CUSTÓDIA ELETRÔNICA DOS CRI REALIZADA POR MEIO DO SISTEMA DE COMPENSAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DA CETIP E/OU DA BM&FBOVESPA, CONFORME O CASO.

SERÁ ADMITIDO O RECEBIMENTO DE RESERVAS, NO ÂMBITO DA OFERTA, SEM FIXAÇÃO DE LOTES MÁXIMOS OU MÍNIMOS, EM DATA INDICADA NESTE PROSPECTO PRELIMINAR E NO AVISO AO MERCADO, PARA SUBSCRIÇÃO DOS CRI, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS PELO SUBSCRITOR APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE COLOCAÇÃO.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 169 A 191 DO PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR, BEM COMO AS SEÇÕES "4.1. DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO" E "4.2. DESCRIÇÃO DOS PRINCIPAIS 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 PRELIMINAR E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, BEM COMO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, POLO INVESTIDOR AO APLICAR SEUS RECURSOS.

A OCORRÊNCIA DE QUALQUER EVENTO DE PAGAMENTO ANTECIPADO OU VENCIMENTO ANTECIPADO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, ACARRETAGARÁ NA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OU RESGATE ANTECIPADO, CONFORME O CASO, DOS CRI, REDUZINDO ASSIM O HORIZONTE DE INVESTIMENTO PREVISTO PELOS INVESTIDORES, PODENDO GERAR, AINDA, DIFICULDADE DE REINVESTIMENTO DO CAPITAL INVESTIDO PELOS INVESTIDORES À MESMA TAXA ESTABELECIDA PARA OS CRI. PARA MAIS INFORMAÇÕES, FAVOR CONSULTAR O FATOR DE RISCO "OS CRI PODERÃO SER OBJETO DE AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA FACULTATIVA E RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, NOS TERMOS PREVISTOS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, O QUE PODERÁ IMPACTAR DE MANEIRA ADVERSA NA LIQUIDEZ DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO", DESTES PROSPECTO.

O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DA CETIP, DA BM&FBOVESPA E DA CVM.



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

COORDENADOR LÍDER



COORDENADOR



Bradesco BBI

COORDENADOR



xp investimentos

ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES

**PINHEIRO GUIMARÃES**  
ADVOCADOS

ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

**LEFOSSE**  
ADVOCADOS

A data do presente Prospecto Preliminar é 27 de janeiro de 2017

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ÍNDICE

<b>1.</b>	<b>INTRODUÇÃO.....</b>	<b>5</b>
1.1.	DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO PRELIMINAR POR REFERÊNCIA.....	5
1.2.	DEFINIÇÕES.....	7
1.3.	CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS ACERCA DO FUTURO.....	27
1.4.	RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	29
1.5.	IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DOS COORDENADORES, DOS ASSESSORES JURÍDICOS E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA.....	55
1.6.	DESCRIÇÃO DAS FUNÇÕES DA EMISSORA, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DOS COORDENADORES, DO ASSESSOR LEGAL E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA.....	59
1.7.	APRESENTAÇÃO DOS COORDENADORES.....	64
1.8.	EXEMPLARES DO PROSPECTO.....	68
<b>2.</b>	<b>CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA.....</b>	<b>73</b>
2.1.	CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA.....	73
2.1.1.	ESTRUTURA DA SECURITIZAÇÃO.....	73
2.1.2.	CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRI.....	74
2.2.	INFORMAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA.....	132
<b>3.</b>	<b>SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS DA OFERTA.....</b>	<b>143</b>
<b>4.</b>	<b>DEMONSTRATIVOS DOS CUSTOS DA OFERTA.....</b>	<b>148</b>
4.1.	CUSTO UNITÁRIO.....	148
4.2.	REMUNERAÇÃO DOS COORDENADORES.....	149
<b>5.</b>	<b>DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....</b>	<b>150</b>
<b>6.</b>	<b>DECLARAÇÕES.....</b>	<b>151</b>
6.1.	DECLARAÇÃO DA EMISSORA.....	151
6.2.	DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER.....	151
6.3.	DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO.....	152
<b>7.</b>	<b>CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....</b>	<b>155</b>
<b>8.</b>	<b>FATORES DE RISCO.....</b>	<b>169</b>
<b>9.</b>	<b>VISÃO GERAL DO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA.....</b>	<b>195</b>
9.1.	HISTÓRICO.....	195
9.2.	O SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO - SFI.....	195
9.3.	EVOLUÇÃO RECENTE DO MERCADO BRASILEIRO DE SECURITIZAÇÃO.....	196
9.4.	COMPANHIAS SECURITIZADORAS.....	196
9.5.	CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS.....	197
9.6.	OFERTA PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS.....	197
9.7.	REGIME FIDUCIÁRIO.....	199
9.8.	MEDIDA PROVISÓRIA Nº 2.158-35/01.....	199
9.9.	TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS.....	200
9.10.	TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL ÀS SECURITIZADORAS DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	200
<b>10.</b>	<b>INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSORA.....</b>	<b>203</b>
10.1.	SUMÁRIO DA EMISSORA.....	203
10.2.	INFORMAÇÕES CADASTRAIS DA EMISSORA.....	207

<b>11.</b>	<b>INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA .....</b>	<b>211</b>
11.1.	DEVEDORA.....	211
	Descrição das Principais Atividades da Devedora e Suas Controladas.....	211
	Capital Social .....	212
	Grupo Econômico.....	212
	Descrição da Estrutura Administrativa .....	213
11.2	INFORMAÇÕES CADASTRAIS DA DEVEDORA.....	219
<b>12.</b>	<b>RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS NA OFERTA.....</b>	<b>223</b>
12.1.	RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E A EMISSORA .....	223
12.2.	RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E A DEVEDORA .....	225
12.3.	RELACIONAMENTO ENTRE O BRADESCO BBI E A EMISSORA.....	227
12.4.	RELACIONAMENTO ENTRE O BRADESCO BBI E A DEVEDORA.....	227
12.5.	RELACIONAMENTO ENTRE A XP E A EMISSORA.....	228
12.6.	RELACIONAMENTO ENTRE A XP E A DEVEDORA .....	228
12.7.	RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E A DEVEDORA .....	229
 <b>ANEXOS</b>		
<b>ANEXO I</b>	- Aprovação Societária da Emissora .....	233
<b>ANEXO II</b>	- Declaração da Emissora nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 .....	237
<b>ANEXO III</b>	- Declaração do Coordenador Líder nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400.....	241
<b>ANEXO IV</b>	- Declaração da Emissora nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414.....	245
<b>ANEXO V</b>	- Declaração do Coordenador Líder nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414 .....	249
<b>ANEXO VI</b>	- Declaração do Agente Fiduciário nos termos do Item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414 .....	253
<b>ANEXO VII</b>	- Cópia da Escritura de Emissão de Debêntures .....	257
<b>ANEXO VIII</b>	- Minuta do Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures .....	305
<b>ANEXO IX</b>	- Minuta da Escritura de Emissão de CCI .....	405
<b>ANEXO X</b>	- Minuta do Contrato de Cessão.....	439
<b>ANEXO XI</b>	- Minuta do Termo de Securitização.....	465
<b>ANEXO XII</b>	- Minuta do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel .....	551
<b>ANEXO XIII</b>	- Minuta do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios .....	613
<b>ANEXO XIV</b>	- Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira .....	651
<b>ANEXO XV</b>	- Cópia do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira .....	681
<b>ANEXO XVI</b>	- Estatuto Social da Emissora .....	691
<b>ANEXO XVII</b>	- Relatório Preliminar de Classificação de Risco .....	707
<b>ANEXO XVIII</b>	- Laudo de Avaliação do Imóvel .....	721

## **1. INTRODUÇÃO**

---

- Documentos e informações incorporados a este Prospecto Preliminar por referência
- Definições
- Considerações sobre estimativas acerca do futuro
- Resumo das Características da Oferta
- Identificação da Emissora, do Agente Fiduciário, dos Coordenadores, do Assessor Jurídico 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 PRELIMINAR POR REFERÊNCIA

As informações referentes à situação financeira da Emissora, bem como outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, 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 400, 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:

<http://www.cvm.gov.br> (neste *website*, acessar “Informações de Regulados”, clicar em “Companhias”, clicar em “Consulta a Informações de Companhias”, em seguida, clicar em “Documentos e Informações de Companhias” e buscar por “RB Capital”, 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 552, que se encontra disponível para consulta no seguinte website:

<http://www.cvm.gov.br> (neste *website*, acessar “Informações de Regulados”, clicar em “Companhias”, clicar em “Consulta a Informações de Companhias”, depois clicar em “Documentos e Informações de Companhias” buscar por “RB Capital”, e selecionar “Formulário Cadastral”, depois clicar em Formulário Cadastral – Ativo, 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 Standards Board* (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2013, 2014 e 2015 e para o trimestre encerrado em 30 de setembro de 2016 podem ser encontradas com data mais recente nos seguintes websites:

<http://www.cvm.gov.br> (neste *website*, acessar “Informações de Regulados”, clicar em “Companhias”, clicar em “Consulta a Informações de Companhias”, depois clicar em “Documentos e Informações de Companhia” buscar por “RB Capital”, e selecionar “DFP” ou “ITR”, conforme o caso, em versão mais recente); e

[http://www.bmfbovespa.com.br/pt\\_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/empresas-listadas.htm](http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/empresas-listadas.htm) (neste *website*, buscar por “RB Capital”, clicar em “RB Capital”, depois “Relatórios Financeiros”, e selecionar “ITR” ou “DFP”, conforme o caso, em versão mais recente).

*Website*: <http://www.rbcapital.com/>

Link para acesso direto ao Formulário de Referência: <http://www.rbcapital.com/conteudo/> (neste *website*, clicar sobre a informação financeira desejada)

As informações divulgadas pela Devedora acerca de seus resultados e as demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo *International Accounting Standarts Board* (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2013, 2014 e 2015 e para o trimestre encerrado em 30 de setembro de 2016 podem ser encontradas com data mais recente nos seguintes *websites*:

<http://www.cvm.gov.br> (neste *website*, acessar “Informações de Regulados”, clicar em “Companhias”, clicar em “Consulta a Informações de Companhias”, depois clicar em “Documentos e Informações de Companhia” buscar por “BR Properties”, e selecionar “DFP” ou “ITR”, conforme o caso, em versão mais recente)

[http://www.bmfbovespa.com.br/pt\\_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/empresas-listadas.htm](http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/empresas-listadas.htm) (neste *website*, buscar por “BR Properties”, clicar em “BR Properties S.A.”, depois “Relatórios Financeiros”, e selecionar “ITR” ou “DFP”, conforme o caso, em versão mais recente).

<http://www.brpr.com.br/> (neste *website*, na aba “Serviços”, acessar “Central de Downloads”. Nesta página (i) na aba “2016”, selecionar “I3T16”; ou (ii) na aba “2016”, selecionar “Demonstrações Financeiras Anuais Completas de 2016”, conforme o caso).



## 1.2. DEFINIÇÕES

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

<u>"Agência de Classificação de Risco"</u>	<b>Moody's América Latina Ltda.</b> , agência de classificação de risco com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.551, 16º andar, conjunto 1601, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.101.919/0001-05;
<u>"Agente Fiduciário" ou "Instituição Custodiante"</u>	<b>Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários</b> , instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas 4200, bloco 8, ala B, salas 302, 303 e 304, inscrita no CNPJ sob o n.º 17.343.682/0001-38;
<u>"Alienação Fiduciária"</u>	significa a alienação fiduciária do Imóvel Garantia a ser constituída pela Devedora em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária;
<u>"ANBIMA"</u>	significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA, pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 13º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.271.171/0001-77;
<u>"Anúncio de Encerramento"</u>	significa o anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado nos websites da Emissora, dos Coordenadores, da CETIP, da CVM e da BM&FBOVESPA, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, observado o disposto no artigo 54-A da Instrução CVM 400;
<u>"Anúncio de Início"</u>	significa o anúncio de início da Oferta, a ser divulgado nos websites da Emissora, dos Coordenadores, da CETIP, da CVM e da BM&FBOVESPA, nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, observado o disposto no artigo 54-A da Instrução CVM 400;
<u>"Assembleia Geral" ou "Assembleia de Titulares de CRI"</u>	significa a assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula Décima Quinta do Termo de Securitização;
<u>"Atualização Monetária"</u>	significa, em conjunto, a Atualização Monetária dos CRI IPCA Curta e a Atualização Monetária dos CRI IPCA Longa;

<u>"Atualização Monetária dos CRI IPCA Curta"</u>	significa o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA Curta que será atualizado pela variação acumulada do IPCA, desde a Data de Início da Remuneração dos CRI até a data de seu efetivo pagamento, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA Curta automaticamente;
<u>"Atualização Monetária dos CRI IPCA Longa"</u>	significa o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA Longa que será atualizado pela variação acumulada do IPCA, desde a Data de Início da Remuneração dos CRI até a data de seu efetivo pagamento, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA Longa automaticamente;
<u>"Aviso ao Mercado"</u>	significa o aviso ao mercado da Oferta, a ser divulgado nos websites da Emissora, dos Coordenadores, da CETIP, da CVM e da BM&FBOVESPA, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400, observado o disposto no artigo 54-A da Instrução CVM 400;
<u>"BACEN"</u>	significa o Banco Central do Brasil;
<u>"Banco Centralizador"</u>	Banco Bradesco S.A., instituição financeira com sede no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, na Vila Yara, na Cidade de Osasco, no Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12;
<u>"Banco Liquidante"</u>	<b>ITAÚ UNIBANCO S.A.</b> , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Olavo Setubal, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora.;
<u>"BM&amp;FBOVESPA"</u>	<b>BM&amp;FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores</b> , Mercadorias e Futuros, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º 48, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.346.601/0001-25;
<u>"Boletins de Subscrição"</u>	significam os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições do Termo de Securitização e da Oferta;
<u>"Bradesco BBI"</u>	Banco Bradesco BBI S.A., instituição financeira com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.271.464/0103-43;

<u>"CCI"</u>	significa a CCI DI, CCI IPCA Curta e a CCI IPCA Longa, quando mencionadas em conjunto;
<u>"CCI DI"</u>	significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Securitizadora por meio da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários DI;
<u>"CCI IPCA Curta"</u>	significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Securitizadora por meio da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários IPCA Curta;
<u>"CCI IPCA Longa"</u>	significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Securitizadora por meio da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários IPCA Longa;
<u>"Cedente"</u> ou <u>"Devedora"</u>	BR Properties S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas 12495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.977.751/0001-49;
<u>"Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira"</u>	significa a cessão fiduciária de aplicação financeira no valor inicial de R\$550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais) constituída pela Devedora em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira, observado o disposto na Cláusula 8.2.1 do Termo de Securitização;
<u>"Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios"</u>	significa a cessão fiduciária dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos pela Devedora decorrentes da locação do Imóvel Garantia, nos termos dos respectivos contratos de locação, bem como dos direitos creditórios decorrentes de conta vinculada onde serão depositados os recursos decorrentes de tal locação, a ser constituída pela Devedora em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;

" <u>CETIP</u> "	<b>CETIP S.A. – MERCADOS ORGANIZADOS</b> , instituição devidamente autorizada pelo BACEN para a prestação de serviços de depositária central de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, n.º 230, 11º andar, CEP 20031-170, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.358.105/0001-91;
" <u>CETIP 21</u> "	significa o ambiente de negociação secundária de ativos de renda fixa, administrado e operacionalizado pela CETIP;
" <u>Código Civil</u> "	significa a Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
" <u>Código de Processo Civil</u> "	significa a Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;
" <u>COFINS</u> "	significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;
" <u>Conta DI</u> "	significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora (patrimônio separado relativo aos CRI) n.º 05771-0, mantida na agência n.º 0910 do Banco Itaú Unibanco S.A., vinculada aos CRI DI;
" <u>Conta IPCA Curta</u> "	significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora (patrimônio separado relativo aos CRI) n.º 05769-4, mantida na agência n.º 0910 do Banco Itaú Unibanco S.A., vinculada aos CRI IPCA Curta;
" <u>Conta IPCA Longa</u> "	significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora (patrimônio separado relativo aos CRI) n.º 05572-2, mantida na agência n.º 0910 do Banco Itaú Unibanco S.A., vinculada aos CRI IPCA Longa;
" <u>Contas do Patrimônio Separado</u> "	significa, em conjunto, a Conta DI, a Conta IPCA Curta e a Conta IPCA Longa;
" <u>Contrato de Adesão</u> "	o(s) Contrato(s) de Adesão ao Contrato de Distribuição a celebrados entre os Participantes Especiais e o Coordenador Líder;
" <u>Contrato de Alienação Fiduciária</u> "	significa o " <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia</i> ", a ser celebrado entre a Devedora e a Securitizadora;

<u>"Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira"</u>	significa o " <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira em Garantia</i> " celebrado em 21 de dezembro de 2016, conforme aditado em 3 de janeiro de 2017, entre a Devedora, o Agente Fiduciário e o Banco Depositário, observado o disposto na Cláusula 8.2.1 do Termo de Securitização;
<u>"Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios"</u>	significa o " <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia</i> " a ser celebrado entre a Devedora, a Securitizadora e o Banco Centralizador;
<u>"Contrato de Cessão"</u>	significa o " <i>Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> ", a ser celebrado entre a Securitizadora e a Devedora;
<u>"Contrato de Distribuição"</u>	significa o " <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, das 149ª, 150ª e 151ª séries da 1ª emissão da RB Capital Companhia de Securitização</i> " a ser celebrado entre a Securitizadora, a Devedora e os Coordenadores;
<u>"Contratos de Garantia"</u>	significa, em conjunto, o Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira (observado o disposto na Cláusula 8.2.1 do Termo de Securitização), o Contrato de Alienação Fiduciária e o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
<u>"Controle"</u> e seus correlatos <u>"Controlada"</u> , <u>"Controladores"</u>	possui a definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;
<u>"Coordenador Líder"</u> ou <u>"Itaú BBA"</u>	<b>BANCO ITAÚ BBA S.A.</b> , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º e 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.298.092/0001-30;
<u>"Coordenadores"</u>	em conjunto, o Coordenador Líder, o Bradesco BBI e a XP;
<u>"CMN"</u>	Conselho Monetário Nacional;
<u>"CNPJ/MF"</u>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;
<u>"Comunicado 111"</u>	significa o Comunicado CETIP nº 111, de 6 de novembro de 2006 e alterações posteriores;

"Créditos Cedidos Fiduciariamente"

significa os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente e os Créditos Bancários Cedidos Fiduciariamente, conforme definidos no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;

"Créditos Imobiliários"

em conjunto, os Créditos Imobiliários DI, os Créditos Imobiliários IPCA Curta e os Créditos Imobiliários IPCA Longa;

"Créditos Imobiliários DI"

significa os direitos de crédito decorrentes das Debêntures DI, com valor de principal de R\$[\*] ([\*]), na Data de Emissão das CCI, que deverão ser pagos pela Devedora, acrescidos de remuneração incidente sobre o saldo devedor do valor nominal unitário das Debêntures DI a partir da Data de Início da Remuneração das Debêntures correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, que não deverá exceder 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures ou a data de pagamento da Remuneração das Debêntures DI imediatamente anterior, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures DI, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou do Contrato de Cessão;

"Créditos Imobiliários IPCA Curta"

significa os direitos de crédito decorrentes das Debêntures IPCA Curta, com valor de principal de R\$[\*] ([\*]), na Data de Emissão das CCI, que deverão ser pagos pela Devedora, acrescidos de juros remuneratórios que não deverão exceder o percentual máximo correspondente a 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, acrescidos exponencialmente à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais com vencimento em 15 de maio de 2023, que deverá ser a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures ou a data de

pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA Curta imediatamente anterior, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures IPCA Curta, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, a atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou do Contrato de Cessão;

"Créditos Imobiliários IPCA Longa"

significa os direitos de crédito decorrentes das Debêntures IPCA Longa, com valor de principal de R\$[\*] ([\*]), na Data de Emissão das CCI, que deverão ser pagos pela Devedora, acrescidos de juros remuneratórios que não deverão exceder o percentual máximo correspondente a 1,75% (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, acrescidos exponencialmente à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais com vencimento em 15 de maio de 2023, que deverá ser a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures ou a data de pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA Longa imediatamente anterior, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures IPCA Longa, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, a atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou do Contrato de Cessão;

"CRI em Circulação"

a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora ou a Devedora eventualmente possuam em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em assembleias;

" <u>CRI</u> "	em conjunto os CRI DI, os CRI IPCA Curta e os CRI IPCA Longa;
" <u>CRI DI</u> "	significa os certificados de recebíveis imobiliários, integrantes da 149ª Série da 1ª Emissão da Emissora;
" <u>CRI IPCA Curta</u> "	significa os certificados de recebíveis imobiliários, integrantes da 150ª Série da 1ª Emissão da Emissora;
" <u>CRI IPCA Longa</u> "	significa os certificados de recebíveis imobiliários, integrantes da 151ª Série da 1ª Emissão da Emissora;
" <u>CSLL</u> "	significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;
" <u>CVM</u> "	significa a Comissão de Valores Mobiliários;
" <u>Data da Repactuação</u> "	significa o dia 27 de março de 2017;
" <u>Data de Emissão das Debêntures</u> "	significa o dia 12 de dezembro de 2016;
" <u>Data de Emissão das CCI</u> "	significa o dia 28 de março de 2017;
" <u>Data de Emissão dos CRI</u> "	significa o dia 28 de março de 2017;
" <u>Data de Integralização</u> "	significa a data em que ocorrer a integralização dos CRI;
" <u>Data de Início da Remuneração dos CRI</u> "	28 de março de 2017, conforme previsto no Termo de Securitização;
" <u>Data de Início da Remuneração das Debêntures</u> "	27 de março de 2017, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures;
" <u>Data de Vencimento CRI DI</u> "	17 de março de 2021;
" <u>Data de Vencimento CRI IPCA Curta</u> "	19 de março de 2024;
" <u>Data de Vencimento CRI IPCA Longa</u> "	19 de março de 2030;
" <u>Data de Vencimento dos CRI</u> "	Significa a Data de Vencimento CRI DI, a Data de Vencimento CRI IPCA Curta e a Data de Vencimento CRI IPCA Longa, quando referidas em conjunto;



" <u>DDA</u> "	significa o sistema de distribuição de ativos em mercado primário, operacionalizado e administrado pela BM&FBOVESPA;
" <u>Debêntures</u> "	em conjunto, as Debêntures DI e as Debêntures IPCA;
" <u>Debêntures DI</u> "	significa as [•] ([•]) debêntures objeto 1ª (primeira) série da 6ª (sexta) emissão da Emissora, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures;
" <u>Debêntures IPCA</u> "	significa, conjunto, as Debêntures IPCA Curta e as Debêntures IPCA Longa;
" <u>Debêntures IPCA Curta</u> "	significa as [•] ([•]) debêntures objeto 2ª (segunda) série da 6ª (sexta) emissão da Emissora, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures;
" <u>Debêntures IPCA Longa</u> "	significa as [•] ([•]) debêntures objeto 3ª (terceira) série da 6ª (sexta) emissão da Emissora, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures;
" <u>Debenturista</u> "	significa, após a cessão dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e das Debêntures nos termos do Contrato de Cessão, a Emissora, durante todo o prazo de vigência deste Termo, até a integral liquidação dos valores devidos aos titulares de CRI;
" <u>Deliberação CVM 476</u> "	significa a Deliberação da CVM nº 476, de 25 de janeiro de 2005;
" <u>Dia Útil</u> "	significa para fins de cálculo, todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. Para fins de pagamento, (i) se através da CETIP todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, (ii) se através da BM&FBOVESPA, qualquer dia, exceto: (a) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na cidade de São Paulo; e (b) aqueles sem expediente na BM&FBOVESPA;
" <u>Direcionamento da Oferta</u> "	significa a distribuição pública dos CRI que deverá ser direcionada a investidores qualificados, observado o seguinte direcionamento da distribuição: (i) até 80% (oitenta por cento) de Investidores Não Institucionais; e (ii) até 20% (vinte por cento) de Investidores Institucionais;

"Documentos da Operação"

em conjunto, (i) a Escritura de Emissão de Debêntures, (ii) a Escritura de Emissão de CCI, (iii) o Contrato de Cessão, (iv) os Contratos de Garantia, (v) o Termo de Securitização, (vi) o Contrato de Distribuição, (vii) os Prospectos Preliminar e Definitivo, (viii) os boletins de subscrição dos CRI e (ix) os demais documentos relativos à emissão e oferta dos CRI;

"Dívida Líquida"

significa, com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora, o valor equivalente à Dívida Total, menos (a) o valor em caixa e equivalentes de caixa, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM; e (b) valores relativos à variação cambial relativa ao principal de notes perpétuas emitidas no exterior;

"Dívida Total"

significa, com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora, (a) toda dívida por dinheiro emprestado, incluindo, sem limitação, contratos de empréstimo, cédulas de crédito bancário, títulos de crédito, desconto de contas a receber e valores mobiliários representativos de dívida; (b) todas as obrigações decorrentes de preço de aquisição diferido de ativos ou serviços, incluindo obrigações sob qualquer venda condicional ou outro contrato com retenção de propriedade com relação ao ativo adquirido; (c) todas as obrigações constantes de contratos de câmbio (incluindo, sem limitação, adiantamentos sobre contrato de câmbio (ACCs) e contratos para adiantamentos sobre cambiais entregues (ACEs)), e todas as obrigações sob conta garantida/cheque especial ou operações financeiras para fornecimento (*compror/vendor*) ou outros documentos similares; (d) todas as obrigações, contingentes ou não, em relação a qualquer securitização de quaisquer produtos, recebíveis ou outro ativo; (e) todas as obrigações caracterizadas como arrendamento mercantil ou arrendamento financeiro e obrigações similares sob arrendamento mercantil ou arrendamento financeiro sintético; (f) todas as obrigações, contingentes ou não, em relação a aceites, cartas de crédito, apólices de seguro de garantias financeiras ou extensões de crédito similares; (g) todas as obrigações de resgatar, retirar, liquidar ou, de qualquer forma, realizar qualquer pagamento, em relação ao capital social; (h) todas as obrigações líquidas em relação a qualquer contrato de proteção relativo a taxa de juros, preço de *commodities* ou moeda, ou contratos de *swap*, *cap*, *collar* ou similares relativos a taxa de juros, preço de *commodities* ou moeda, ou qualquer outro contrato de

derivativos para transferir ou mitigar riscos de variação de taxa de juros, preço de *commodities* ou moeda, de forma geral ou sob contingências específicas (mas sem considerar o valor de referência (*notional*) a estes relacionados); (i) qualquer Dívida referida nas alíneas (a) a (h) acima ou na alínea (j) abaixo de terceiro que não seja a Devedora e/ou suas Controladas que seja garantida pela Devedora e/ou por qualquer Controlada; e (j) qualquer Dívida referida nas alíneas anteriores garantida por (ou pela qual o titular de tal Dívida tenha um direito existente, contingente ou não, garantido por) qualquer Ônus sobre um ativo da Devedora e/ou de qualquer Controlada, ainda que a Devedora e/ou tal Controlada não tenha assumido ou se tornado responsável pelo pagamento de tal Dívida (e, em relação a esta, o valor da Dívida sob esta alínea (j) será limitado ao valor de tal ativo);

"DOESP"

Diário Oficial do Estado de São Paulo;

"Emissão"

significa a presente emissão de CRI, a qual constitui as 149ª, 150ª e 151ª séries da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora;

"Escritura de Emissão de CCI"

significa o "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", celebra em [•] de [•] de 2017 entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante;

"Escritura de Emissão de Debêntures"

significa o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, da Sexta Emissão de BR Properties S.A.*", celebrado em 7 de dezembro de 2016, conforme posteriormente aditado em [•] de [•] de 2017;

"Escriturador"

**ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI.;

"Emissora"

**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255 – 5º andar, parte, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.773.542/0001-22;

<u>"Formador de Mercado"</u>	significa a XP, contratada pela Emissora para atuar como formador de mercado no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI, em plataformas administradas pela 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, observados os limites de atuação a serem previstos no contrato de prestação de serviços de formador de mercado a ser celebrado no âmbito da Oferta;
<u>"Garantias"</u>	em conjunto, a Alienação Fiduciária, a Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira, observado o disposto na Cláusula 8.2.1 do Termo de Securitização, e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
<u>"IGP-M"</u>	significa o índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
<u>"Imóvel"</u>	significa o Imóvel Lastro e o Imóvel Garantia, quando referidos em conjunto;
<u>"Imóvel Lastro"</u>	significa, em conjunto, os imóveis localizados na Avenida República do Chile, nº 330, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, objeto das matrículas nº 44.556, 44.557, 44.558, 44.559, 44.560, 44.571, 44.572, 44.577, 44.578, 44.581, 44.582, 44.583, 44.587, 44.588, 44.589, 44.590, 44.591, 44.592, 44.593, 44.594 e 44.595, todas do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, RJ, com habite-se concedido pela Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro em 14 de junho de 2010;
<u>"Imóvel Garantia"</u>	significa o Imóvel Lastro em conjunto com os imóveis localizados na Avenida República do Chile, nº 330, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, objeto das matrículas n.º 44.556, 44.557, 44.558, 44.559, 44.560, 44.571, 44.572, 44.577, 44.578, 44.581, 44.582, 44.583, 44.587, 44.588, 44.589, 44.590, 44.591, 44.592, 44.593, 44.594, 44.595, 44.596, 44.597, 44.598, 44.599, 44.565, 44.566, 44.567, 44.568, 44.569, 44.570, 44.573, 44.574, 44.575, 44.576, 44.584, 44.585 e 44.586, todas do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, RJ, com habite-se concedido pela Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro em 14 de junho de 2010;

" <u>Instituição Custodiante</u> "	significa o Agente Fiduciário, que atuará como custodiante da Escritura de Emissão de CCI;
" <u>Instituições Participantes da Oferta</u> "	significam os Coordenadores e os Participantes Especiais, em conjunto;
" <u>Instrução CVM 28</u> "	significa a Instrução da CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada;
" <u>Instrução CVM 284</u> "	significa a Instrução da CVM nº 284, de 24 de julho de 1998, conforme alterada
" <u>Instrução CVM 358</u> "	Instrução da CVM n.º 358, de 03 de janeiro de 2002, conforme alterada;
" <u>Instrução CVM 384</u> "	significa a Instrução da CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada;
" <u>Instrução CVM 400</u> "	significa a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
" <u>Instrução CVM 414</u> "	significa a Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;
" <u>Instrução CVM 539</u> "	significa a Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;
" <u>Investidor(es)</u> "	significam os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, em conjunto, que sejam Investidores Qualificados;
" <u>Investidores Institucionais</u> "	significam as pessoas jurídicas, além de fundos de investimento, clubes de investimento, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização;
" <u>Investidores Não Institucionais</u> "	significam as pessoas físicas que adquiram qualquer quantidade de CRI, ainda que suas ordens sejam colocadas por meio de <i>private banks</i> ou administradores de carteira, que sejam Investidores Qualificados, nos termos da legislação em vigor, e demais investidores que não sejam classificados como Investidores Institucionais;

<u>"Investidores Qualificados"</u>	significam os investidores qualificados, conforme definido no artigo 9º-B da Instrução CVM 539;
<u>"Investimentos Permitidos"</u>	significa investimentos em certificados de depósitos bancários e títulos públicos federais ou operações compromissadas lastreadas nestes títulos e títulos ou contratos ou modalidades operacionais de emissão ou coobrigação de qualquer uma das seguintes instituições, com liquidez diária: (i) Banco do Brasil S.A.; (ii) Banco Bradesco S.A.; (iii) Banco Santander (Brasil) S.A.; (iv) Banco Itaú Unibanco S.A.; (v) Caixa Econômica Federal; (vi) Banco Votorantim S.A.; e (vii) Banco Safra S.A., desde que esses bancos na data do investimento tenham a classificação de risco, em escala nacional ou global, igual ou superior ao rating soberano da República Federativa do Brasil, atribuída pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no Brasil. Caso ocorra o rebaixamento da classificação de risco aqui prevista, em escala nacional ou global, a Cessionária, na qualidade de titular das Contas do Patrimônio Separado, deverá, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do rebaixamento, reaplicar tais recursos em certificados de depósitos bancários, títulos públicos federais ou operações compromissadas lastreadas nestes títulos e títulos ou contratos ou modalidades operacionais de emissão ou coobrigação, com liquidez diária, por meio de qualquer das outras instituições financeiras previstas nesta definição de "Investimentos Permitidos" que possua classificação de risco, em escala nacional ou global, igual ou superior ao rating soberano da República Federativa do Brasil, atribuída pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no Brasil. Caso ocorra a substituição da agência de classificação de risco, nos termos da cláusula 3.11.1. do Termo de Securitização, os Investimentos Permitidos deverão possuir, no mínimo, classificação de risco, em escala nacional ou global, igual ou superior ao rating soberano da República Federativa do Brasil, conforme atribuídos pela nova agência de classificação de risco;
<u>"IOF"</u>	significa o Imposto sobre Operações Financeiras;
<u>"IOF / Câmbio"</u>	significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;
<u>"IOF / Títulos"</u>	significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;

" <u>IPCA</u> "	significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
" <u>IRRF</u> "	significa o Imposto de Renda Retido na Fonte;
" <u>IRPJ</u> "	significa Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;
" <u>ISS</u> "	significa o Imposto sobre Serviços de qualquer natureza;
" <u>JUCESP</u> "	significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo;
" <u>Lei nº 6.404/76</u> " ou " <u>Lei das Sociedades por Ações</u> "	significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
" <u>Lei nº 9.514/97</u> "	significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
" <u>Lei nº 10.931/04</u> "	significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
" <u>Lei nº 11.101/05</u> "	significa a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada;
" <u>Manual de Normas para Formador de Mercado</u> "	significa o "Manual de Normas para Formador de Mercado", editado pela CETIP, conforme atualizado;
" <u>MDA</u> "	significa o Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição de ativos de renda fixa em mercado primário, administrado e operacionalizado pela CETIP;
" <u>Multa Indenizatória</u> "	significa a multa a ser aplicada à Devedora caso seja verificada a ocorrência de qualquer das hipóteses descritas na Cláusula 9.11.1 do Contrato de Cessão, o qual restará automaticamente rescindido e a Devedora efetuará o pagamento, em favor da Emissora, no valor correspondente ao saldo devedor do valor nominal unitário da totalidade dos CRI, devidamente atualizado, conforme o caso, acrescido da respectiva remuneração calculada <i>pro rata temporis</i> desde a Data de Início da Remuneração dos CRI ou a última data de pagamento da remuneração dos CRI, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento da Multa Indenizatória, calculado conforme o Termo de Securitização, acrescida de quaisquer despesas e encargos moratórios devidos nos termos do Contrato de Cessão e/ou do Termo de Securitização;

<u>"Obrigações Garantidas"</u>	significa a totalidade (a) das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes de atualização monetária, juros, multas e penalidades relativas aos créditos decorrentes das Debêntures e do Contrato de Cessão; e (b) de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à emissão e à manutenção dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos créditos decorrentes das Debêntures e excussão das Garantias, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais;
<u>"Oferta"</u>	significa a presente distribuição pública de CRI, que será realizada nos termos da Instrução CVM nº 400 e Instrução CVM nº 414;
<u>"Oferta Institucional"</u>	significa a parcela da Oferta destinada aos Investidores Institucionais, conforme Direcionamento da Oferta;
<u>"Oferta Não Institucional"</u>	significa a parcela da Oferta destinada aos Investidores Não Institucionais, conforme Direcionamento da Oferta;
<u>"Participantes Especiais"</u>	significa as instituições financeiras autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários que vierem a ser convidadas pelos Coordenadores, através da celebração dos respectivos Contratos de Adesão ao Contrato de Distribuição, para participar da Oferta apenas para o recebimento de ordens;
<u>"Patrimônio Separado"</u>	significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as Garantias e as Contas do Patrimônio Separado, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais da Emissão;
<u>"Pedido de Reserva"</u>	significa cada um dos pedidos de reserva de subscrição dos CRI firmados pelos Investidores durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas ou durante o Período de Reserva, conforme aplicável;
<u>"Período de Reserva"</u>	período compreendido entre os dias 2 de fevereiro de 2017, inclusive, e 21 de fevereiro de 2017, 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 2 de fevereiro de 2017, inclusive, e 10 de fevereiro de 2017, inclusive, data esta que antecede o 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 400 e da Deliberação CVM 476;

"Pessoa Vinculada"

significam investidores que sejam: (i) Controladores ou, administradores ou empregados da Emissora, da Devedora ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) Controladores ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades Controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v); e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados;

"Prazo Máximo de Colocação"

significa o prazo máximo de colocação dos CRI que será de até 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta;

"Preço de Integralização"

significa o preço de integralização dos CRI, o qual será correspondente ao Valor Nominal Unitário, acrescido da respectiva Remuneração, calculada desde a Data de Início da Remuneração dos CRI até a data da efetiva integralização;

"Procedimento de *Bookbuilding*"

significa o procedimento de coleta de intenções de investimento a ser realizado pelos Coordenadores no âmbito da Oferta, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e do artigo 44, ambos

da Instrução CVM 400, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, para definição (i) do percentual a ser adotado para apuração da Remuneração (conforme abaixo definido), (ii) a quantidade de séries a ser emitida; e (iii) a definição da quantidade de CRI a ser alocada em cada uma das séries, pelo sistema de vasos comunicantes. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e da Deliberação CVM 476, poderá ser aceita a participação de investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, observado o procedimento da Oferta previsto no Aviso ao Mercado;

"Prospectos"

significa os prospectos preliminar e/ou definitivo da Oferta, que foram ou serão, conforme o caso, disponibilizados ao público, referidos em conjunto ou individual e indistintamente, exceto se expressamente indicado o caráter preliminar ou definitivo do documento;

"Propriedades para Investimento"

significa, com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora, a rubrica propriedades para investimento.

"PUMA"

significa a plataforma eletrônica de negociação de multiativos, administrada e operacionalizada pela BM&FBOVESPA;

"Regime Fiduciário"

é o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as Garantias e as Contas do Patrimônio Separado, na forma do artigo 9º da Lei 9.514/97, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;

"Remuneração"

significa, em conjunto, a Remuneração dos CRI DI, a Remuneração dos CRI IPCA Curta e a Remuneração dos CRI IPCA Longa;

"Remuneração CRI DI"

significa os juros remuneratórios incidentes sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI a partir da Data de Integralização (inclusive), correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, que não deverá exceder 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, conforme previstos na Cláusula 5.1.2 do Termo de Securitização;

"Remuneração CRI IPCA Curta"

significa os juros remuneratórios que não deverão exceder o percentual máximo correspondente a 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, acrescidos exponencialmente à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais com vencimento em 15 de maio de 2023, que deverá ser a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, conforme previstos na Cláusula 5.2.2 do Termo de Securitização;

"Remuneração CRI IPCA Longa"

significa os juros remuneratórios que não deverão exceder o percentual máximo correspondente a 1,75% (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, acrescidos exponencialmente à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais com vencimento em 15 de maio de 2023, que deverá ser a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, conforme previstos na Cláusula 5.2.3 do Termo de Securitização;

"Repactuação"

significa a repactuação das Debêntures pretendida pela Devedora, para alterar, dentre outras condições, a remuneração, o prazo de vencimento e a sua divisão em 3 (três) séries distintas;

"Resolução CMN 4.373"

significa a Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada;

"Taxa DI"

taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>);

"Taxa Selic"

significa a taxa de juros média ponderada pelo volume das operações de financiamento por um dia, lastreadas em títulos públicos federais, apurados pelo Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC;

<u>"Termo" ou "Termo de Securitização"</u>	Significa o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 149ª, 150ª e 151ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia de Securitização", a ser celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, e seus aditamentos;
<u>"Titulares de CRI"</u>	em conjunto, os Titulares de CRI DI, os Titulares de CRI IPCA Curta e os Titulares de CRI IPCA Longa;
<u>"Titulares de CRI DI"</u>	são os detentores subscritores de CRI DI no âmbito da Oferta ou aqueles que vierem a adquirir CRI DI no mercado secundário;
<u>"Titulares de CRI IPCA Curta"</u>	são os detentores subscritores de CRI IPCA Curta no âmbito da Oferta ou aqueles que vierem a adquirir CRI IPCA Curta no mercado secundário;
<u>"Titulares de CRI IPCA Longa"</u>	são os detentores subscritores de CRI IPCA Longa no âmbito da Oferta ou aqueles que vierem a adquirir CRI IPCA Longa no mercado secundário;
<u>"Valor da Cessão"</u>	significa o valor líquido a que a Cedente fará jus em decorrência da aquisição dos Créditos Imobiliários pela Emissora;
<u>"Valor Nominal Unitário"</u>	na Data de Emissão dos CRI, o valor correspondente a R\$1.000,00 (um mil reais); e
<u>"XP"</u>	<b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , instituição financeira com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600/3.624, 10º andar, conjuntos 101 e 102, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.332.886/0011-78.

### 1.3. CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS ACERCA DO FUTURO

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

Estimativas e declarações referentes à Emissora e à Devedora acerca do futuro estão baseadas, em grande parte, nas expectativas atuais e estimativas sobre eventos futuros e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar os negócios, condição financeira da Emissora e da Devedora e seus respectivos resultados operacionais ou projeções. 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 e da Devedora.

As estimativas e declarações futuras podem ser influenciadas por diversos fatores, incluindo, mas não se limitando, aos fatores indicados abaixo, podendo estar sujeitas a outros riscos e incertezas que podem causar resultados que podem vir a ser substancialmente diferentes daqueles contidos nas estimativas e perspectivas sobre o futuro:

- conjuntura econômica;
- concorrência;
- dificuldades técnicas nas atividades da Emissora e da Devedora;
- alterações nos negócios da Emissora e da Devedora
- alterações nos preços e outras condições do mercado imobiliário;
- acontecimentos políticos, econômicos e sociais no Brasil e no exterior;
- intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, legislação, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;
- alterações nas condições gerais da economia local, regional, nacional e internacional, incluindo, exemplificativamente, a inflação, taxas de juros, nível de emprego, crescimento populacional e confiança do consumidor;
- capacidade de pagamento dos financiamentos contraídos pela Devedora e cumprimento de suas obrigações financeiras;
- desastres naturais e de outra natureza; e
- outros fatores mencionados na Seção “Fatores de Risco” deste Prospecto Preliminar, bem como nas Seções “4.1 Descrição dos Fatores de Risco” e “4.2 Descrição dos Principais Riscos de Mercado” do Formulário de Referência da Emissora, incorporado por referência a este Prospecto Preliminar.

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

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

#### 1.4. RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

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

<b>Securizadora ou Emissora</b>	RB Capital Companhia de Securitização
<b>Coordenador Líder:</b>	Banco Itaú BBA S.A.
<b>Coordenadores:</b>	Banco Bradesco BBI S.A. e XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. e o Coordenador Líder, quando referidos em conjunto.
<b>Participantes Especiais:</b>	Instituições financeiras autorizadas a atuar no sistema de distribuição de valores mobiliários poderão ser convidadas pelos Coordenadores para participar da Oferta, na qualidade de participantes especiais.
<b>Contratos de Adesão:</b>	Os contratos a serem celebrados entre o Coordenador Líder e cada um dos Participantes Especiais, nos termos do Contrato de Distribuição.
<b>Instituições Participantes da Oferta:</b>	Os Coordenadores e os Participantes Especiais.
<b>Agente Fiduciário e Instituição Custodiante:</b>	Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
<b>Escriturador:</b>	Itaú Corretora de Valores S.A.
<b>Banco Liquidante:</b>	O Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egidio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Olavo Setubal, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora.
<b>Formador de Mercado</b>	A Emissora contratou XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com endereço na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3600/3624, 10º andar, conjuntos 101 e 102, na Cidade de

São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78, para atuar como formador de mercado no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI, em plataformas administradas pela CETIP, na forma e conforme as disposições da Instrução CVM 384, do Manual de Normas para Formador de Mercado e do Comunicado 111, com a finalidade de fomentar a liquidez dos CRI no mercado secundário, nos termos descritos neste Prospecto Preliminar, observados os seus limites de atuação a serem previstos no contrato de prestação de serviços de formador de mercado a ser celebrado no âmbito da Oferta. Os critérios de rateio previstos no Plano de Distribuição dos CRI não se aplicarão às ordens para aquisição de CRI apresentadas pelo formador de mercado, até o limite de R\$55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais).

**Número de Séries e da Emissão dos CRI:** Os CRI serão emitidos em até 3 (três) séries, em sistema de vasos comunicantes, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a 149ª, 150ª e 151ª séries da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.

**Aprovações Societárias da Emissora:** A Emissão e a Oferta foram autorizadas em Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 28 de novembro de 2016, cuja ata foi devidamente arquivada na JUCESP em 7 de dezembro de 2016 sob o n.º 520.201/16-4.

**Aprovações Societárias da Devedora:** A emissão das Debêntures foi aprovada, por unanimidade, na Reunião do Conselho de Administração da Devedora realizada em 29 de novembro de 2016, a qual foi devidamente registrada na JUCESP sob o n.º 537.009/16-4, datada de 14 de dezembro de 2016.

A Repactuação e a Operação de Securitização serão aprovadas em Reunião do Conselho de Administração da Devedora a ser realizada futuramente, conforme item "Condição da Oferta" previsto abaixo.

**Local e Data da Emissão dos CRI:** Os CRI serão emitidos na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Data de Emissão dos CRI.

**Valor Total da Emissão:** R\$550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, sendo que o valor total de emissão dos CRI DI, dos CRI IPCA Curta e dos CRI IPCA Longa será definido no Procedimento de *Bookbuiding*.



<b>Quantidade de CRI:</b>	Serão emitidos 550.000 (quinhentos e cinquenta mil) CRI, sendo que a quantidade de CRI DI, dos CRI IPCA Curta e dos CRI IPCA Longa será definido no Procedimento de <i>Bookbuiding</i> .
<b>Valor Nominal Unitário dos CRI:</b>	O Valor Nominal Unitário dos CRI é de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.
<b>Créditos Imobiliários Vinculados aos CRI:</b>	Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures, representados pela CCI, com valor de principal de R\$550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, cedidos pela Devedora para a Emissora por meio do Contrato de Cessão, sendo que o valor total dos Créditos Imobiliários DI, dos Créditos Imobiliários IPCA Curta e dos Créditos Imobiliários IPCA Longa será definido no Procedimento de <i>Bookbuiding</i> .
<b>Cedente dos Créditos Imobiliários:</b>	BR Properties S.A., conforme acima qualificada.
<b>Forma e Comprovação de Titularidade dos CRI:</b>	Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato de posição de custódia expedido pela BM&FBOVESPA ou pela CETIP, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na BM&FBOVESPA e/ou CETIP e/ou o extrato da conta dos CRI a ser fornecido pelo Escriturador aos Titulares de CRI com base nas informações prestadas pela BM&FBOVESPA e/ou CETIP, conforme o caso.
<b>Data de Emissão dos CRI:</b>	28 de março de 2017.
<b>Prazo:</b>	A data de vencimento dos CRI DI será 17 de março de 2021. A data de vencimento dos CRI IPCA Curta será 19 de março de 2024 e a data de vencimento dos CRI IPCA Longa será 19 de março de 2030, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e vencimento antecipado previstas no Termo de Securitização.
<b>Atualização Monetária:</b>	O Valor Nominal Unitário dos CRI DI não será objeto de atualização monetária. A partir de 28 de março de 2017 os CRI IPCA Curta e os CRI IPCA Longa serão atualizados anualmente, com base na variação acumulada do IPCA, ou índice que venha a substituí-lo nos termos nos termos do Termo de Securitização.

**Remuneração dos CRI DI:** Sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI DI incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding*, que não deverá exceder 0,90% (noventa 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 a Data de Início da Remuneração dos CRI ou a data de pagamento de remuneração dos CRI DI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, nas datas previstas na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI DI do Anexo II do Termo de Securitização.

**Remuneração dos CRI IPCA Curta:** sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA Curta, atualizado pela Atualização Monetária dos CRI IPCA Curta, incidirão juros remuneratórios que não deverão exceder o percentual máximo correspondente a 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, acrescidos exponencialmente à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais com vencimento em 15 de maio de 2023, que deverá ser a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, desde a Data de Início da Remuneração dos CRI ou a data de pagamento de Juros dos CRI IPCA Curta imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI IPCA Curta, de amortização antecipada dos CRI IPCA Curta ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI IPCA Curta, nos termos previstos no Termo de Securitização, os Juros dos CRI IPCA Curta serão pagos anualmente a partir da Data de Início da Remuneração dos CRI, nas datas previstas na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI IPCA Curta do Anexo II do Termo de Securitização.

**Remuneração dos CRI IPCA Longa:** sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA Longa, atualizado pela Atualização Monetária dos CRI IPCA Longa, incidirão juros remuneratórios que não deverão exceder o percentual máximo correspondente a

1,75% (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, acrescidos exponencialmente à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais com vencimento em 15 de maio de 2023, que deverá ser a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, desde a Data de Início da Remuneração dos CRI ou a data de pagamento de Juros dos CRI IPCA Longa imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI IPCA Longa, de amortização antecipada dos CRI IPCA Longa ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI IPCA Longa, nos termos previstos no Termo de Securitização, os Juros dos CRI IPCA Longa serão pagos anualmente a partir da Data de Início da Remuneração dos CRI, nas datas previstas na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI IPCA Longa do Anexo II do Termo de Securitização.

**Periodicidade de Pagamento da Amortização do Valor Nominal Unitário e da Remuneração:** O Valor Nominal Unitário dos CRI DI será amortizado em 2 (duas) parcelas iguais, nas datas e percentuais de amortização previstos na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI DI do Anexo II do Termo de Securitização. A Remuneração dos CRI DI será paga semestralmente em cada uma das datas de pagamento estabelecidas na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI DI do Anexo II do Termo de Securitização.

O Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA Curta devidamente atualizado será amortizado em 3 (três) parcelas, nas datas e percentuais de amortização previstos na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI IPCA Curta do Anexo II do Termo de Securitização. A Remuneração dos CRI IPCA Curta será paga anualmente, em cada uma das datas de pagamento estabelecidas na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI IPCA Curta do Anexo II do Termo de Securitização.

O Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA Longa devidamente atualizado será amortizado em 13 (treze) parcelas iguais, anuais, nas datas e nos percentuais de amortização previstos

na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI IPCA Longa do Anexo II do Termo de Securitização. A Remuneração dos CRI IPCA Longa será paga anualmente, em cada uma das datas de pagamento estabelecidas na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI IPCA Longa do Anexo II do Termo de Securitização.

**Resgate Antecipado Facultativo Total:** Desde que atendidas as condições previstas no Termo de Securitização, a Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a partir (i) de 15 de março de 2018 para as Debêntures DI e as Debêntures IPCA Curta, e (ii) de 15 de março de 2019 para as Debêntures IPCA Longa, com aviso prévio à Emissora e ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data do evento, o resgate antecipado da totalidade (sendo vedado o resgate parcial) de uma ou todas as séries das Debêntures, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, mediante o pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures, ou desde a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, acrescida de prêmio calculado nos termos da Cláusula 6.1 do Termo de Securitização. Nessa hipótese, a Emissora promoverá o consequente resgate antecipado total dos respectivos CRI, observado o disposto na Cláusula 6.1. do Termo de Securitização.

**Amortização Extraordinária Facultativa:** Sujeito ao atendimento das condições abaixo, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a partir (i) do primeiro aniversário da Data da Repactuação para as Debêntures DI e as Debêntures IPCA Curta, e (ii) do segundo aniversário da Data da Repactuação para as Debêntures IPCA Longa, e com aviso prévio ao Debenturista e ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data do evento, amortizações antecipadas sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário de uma ou todas as séries das Debêntures, mediante o pagamento de parcela do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures a serem amortizadas, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures, até a data do efetivo pagamento, acrescida de prêmio calculado nos termos da Cláusula 6.1 do Termo

de Securitização. Nessa hipótese, a Emissora promoverá a conseqüente amortização extraordinária dos respectivos CRI, observado o disposto na Cláusula 6.2. do Termo de Securitização.

**Resgate Antecipado  
Obrigatório:**

Ocorrendo **(a)** qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 8.28.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, **(b)** qualquer evento que enseje a Multa Indenizatória, ou **(c)** qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 8.28.2 da Escritura de Emissão de Debêntures e havendo deliberação pelo vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 6.3.2 do Termo de Securitização, a Emissora realizará resgate antecipado obrigatório dos CRI com os recursos oriundos do pagamento pela Devedora do vencimento antecipado das Debêntures ou da Multa Indenizatória.

Nas hipóteses de resgate antecipado obrigatório das Debêntures previstas na Cláusula 6.3 do Termo de Securitização, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade os CRI pelo saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Remuneração dos CRI ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, devendo o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI ser realizado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento pela Emissora dos valores relativos ao vencimento antecipado das Debêntures, nos termos das Cláusulas 6.28 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.

**Eventos de Liquidação do  
Patrimônio Separado:**

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

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

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

- (b)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (c)** decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; ou
- (d)** inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias previstas neste Termo, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 90 (noventa) dias, contados de notificação formal comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário.

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

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

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

A Emissora se compromete a praticar todos os atos, e assinar todos os documentos, incluindo a outorga de procurações, para que o Agente Fiduciário possa desempenhar a administração do Patrimônio Separado,

conforme o caso, e realizar todas as demais funções a ele atribuídas no Termo, em especial na Cláusula Décima Primeira do Termo.

A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis a ocorrência de qualquer dos eventos listados na Cláusula 11.1 do Termo.

**Vencimento Antecipado Automático:**

São os Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 8.28.1 da Escritura de Emissão de Debêntures ("Eventos de Vencimento Antecipado Automático").

**Vencimentos Antecipado Não Automático:**

Adicionalmente, tão logo a Emissora tome ciência da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusulas 8.28.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis, convocar uma Assembleia Geral, nos termos da Cláusula 12 do Termo de Securitização e observado o disposto na Cláusula 6.3.3 do Termo de Securitização, para deliberar sobre o vencimento antecipado das Debêntures, que dependerá de deliberação tomada por Titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação em primeira convocação ou a maioria dos CRI em Circulação presentes à Assembleia Geral instalada em qualquer convocação subsequente, desde que estejam presentes na referida Assembleia Geral, no mínimo, 1/3 dos CRI em Circulação.

A convocação da Assembleia Geral referida acima deverá observar o disposto na Cláusula 12 do Termo de Securitização, sendo que se instalará, em primeira convocação, com a presença dos Titulares de CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em qualquer convocação subsequente com qualquer número.

**Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado:**

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

- (a) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente

de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

- (b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (c) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; ou
- (d) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias previstas no Termo de Securitização, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 90 (noventa) dias, contados de notificação formal comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário.

Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Geral, conforme o caso, com antecedência de 20 (vinte) dias da data de sua realização, para deliberar sobre eventual liquidação do Patrimônio Separado.

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

**Preço de Integralização e Forma de Integralização:** Durante todo o Prazo Máximo de Colocação, o preço de integralização dos CRI será o correspondente ao Valor Nominal Unitário acrescido da respectiva Remuneração, calculada desde a Data de Início da Remuneração dos CRI até a data da sua efetiva integralização, observado que a integralização dos CRI será realizada em moeda corrente



nacional, à vista, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da CETIP e da BM&FBOVESPA e observado o disposto na Cláusula 4.2.1 do Termo de Securitização.

De acordo com a Cláusula 4.2.1 do Termo de Securitização, todos os CRI serão subscritos e integralizados em uma única data, na Data de Integralização, sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, os Investidores poderão realizar a integralização dos CRI no Dia Útil imediatamente subsequente, sendo em tal caso devida a Remuneração relativa a esse Dia Útil de atraso, calculada de forma *pro rata temporis*.

**Ambiente de Depósito,  
Distribuição, Negociação,  
Custódia Eletrônica e  
Liquidação Financeira:**

Os CRI serão depositados para distribuição (i) no mercado primário (a) por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela CETIP e/ou (b) do DDA, operacionalizado e administrado pela BM&FBOVESPA, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da CETIP e/ou da BM&FBOVESPA, conforme o caso; e (ii) no mercado secundário, por meio do (a) CETIP 21, administrado e operacionalizado pela CETIP e/ou (b) PUMA, administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA, em mercado de bolsa, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica de acordo com os procedimentos da CETIP e/ou da BM&FBOVESPA, conforme o caso, e distribuídos com a intermediação dos Coordenadores e das Instituições Participantes, conforme o caso, nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 414 e do Contrato de Distribuição.

**Fundo de Despesa:**

Para fins de pagamento de (i) despesas decorrentes da emissão dos CRI, ainda que após o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, devidos nos termos dos Documentos da Operação e aos prestadores de serviços da Emissão, (ii) despesas decorrentes de eventual excussão das Garantias, exceto impostos, taxas e emolumentos, a Emissora constituirá em cada uma das Contas do Patrimônio Separado um fundo de despesa, a Emissora constituirá em cada uma das Contas do Patrimônio Separado um fundo de despesas, no valor mínimo a ser previsto no Termo de Securitização, o qual deverá ser descontado do Valor da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão.

Mediante recebimento de notificação enviada pela Securitizadora informando que o Valor Mínimo dos Fundos de Despesas não foi observado, a Devedora efetuará o depósito do valor necessário à recomposição do respectivo Valor Mínimo dos Fundos de Despesas na respectiva Conta do Patrimônio Separado, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento da referida notificação. A não recomposição do respectivo Valor Mínimo dos Fundos de Despesas na respectiva Conta do Patrimônio Separado no prazo aqui previsto configurará um Evento de Inadimplemento que acarretará o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme cláusula 8.28.1., item "XI", da Escritura de Emissão de Debêntures.

Em caso de declaração do vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, a Devedora não estará obrigada a realizar a recomposição prevista acima.

Os recursos dos Fundos de Despesas estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o patrimônio separado dos CRI, sendo certo que serão aplicados pela Emissora, na qualidade de titular das Contas do Patrimônio Separado, em qualquer um dos Investimentos Permitidos.

**Destinação dos Recursos:**

Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para pagar à Cedente o Valor da Cessão e, por conseqüência, tais recursos não impactarão a situação patrimonial e os resultados da Emissora.

A Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, comprometeu-se a direcionar os recursos obtidos com a integralização das Debêntures para a aquisição do Imóvel Lastro. A destinação dos referidos recursos foi comprovada pela Devedora mediante apresentação ao Agente Fiduciário da Escritura de Compra e Venda do Imóvel Lastro e do comprovante de transferência do preço de aquisição do Imóvel Lastro para o vendedor. Até a data de vencimento final dos CRI a efetiva comprovação da utilização dos recursos na forma prevista na Cláusula 5 da Escritura de Emissão de Debêntures será verificada pelo Agente Fiduciário. Para maiores informações a respeito da destinação dos recursos, consultar a Seção "Destinação de Recursos" deste Prospecto.

<b>Assembleia Geral:</b>	Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral comum para todas as Séries ou de cada respectiva Série, conforme o caso, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, observados os quóruns e procedimentos dispostos na Cláusula 12 do Termo de Securitização.
<b>Garantias:</b>	Os Créditos Imobiliários contarão com as garantias constantes da Alienação Fiduciária de Imóvel, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e a Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira, observado o disposto na Cláusula 8.2.1 do Termo de Securitização.  Conforme Cláusula 8.2.1 do Termo de Securitização, foi acordado que (i) os valores existentes na Conta Vinculada (conforme definida no Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira) serão liberados para a Devedora na Data de Início da Remuneração das Debêntures, mediante depósito na conta corrente n.º 5465-8, agência 2372, do Banco Bradesco S.A. (237) de titularidade e livre movimentação da Devedora; e (ii) a Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira será liberada pelo Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a liberação for solicitada pela Devedora, por escrito, desde que o Agente Fiduciário tenha recebido comprovante do registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios no Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, SP.
<b>Valor do Imóvel</b>	R\$1.098.900.000,00 (um bilhão, noventa e oito milhões e novecentos mil reais), conforme laudo de avaliação elaborado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda., em 20 de janeiro de 2017, cuja cópia consta do Anexo XVII ao Prospecto.
<b>Loan to Value do Imóvel na Data de Emissão dos CRI:</b>	50,05%, considerando o Valor do Imóvel.
<b>Público-Alvo da Oferta:</b>	Os CRI serão distribuídos publicamente a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução da CVM 539, observando o seguinte direcionamento da distribuição: (i) até 20% (vinte por cento) de Investidores Institucionais; e (ii) até 80% (oitenta por cento) de Investidores Não Institucionais.

Os CRI serão distribuídos com a intermediação dos Coordenadores, que poderão contratar Participantes Especiais, nos termos do Contrato de Distribuição, e poderão ser colocados junto ao Público Alvo somente após a concessão do registro da Emissão, nos termos da Instrução CVM 400. Os Coordenadores, com anuência da Emissora e da Devedora, organizarão a colocação dos CRI perante os Investidores interessados, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica.

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

Os CRI serão distribuídos publicamente a Investidores Qualificados, observando o Direcionamento da Oferta.

Após o encerramento do Procedimento de *Bookbuilding*, os Coordenadores verificarão a demanda para os CRI DI, para os CRI IPCA Curta e para os CRI IPCA Longa, cabendo aos Coordenadores, em conjunto com a Devedora, decidir o volume de emissão a ser alocado para cada uma das Séries.

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

Adicionalmente, os Coordenadores realizarão a distribuição dos CRI aos Investidores, a partir da **(i)** concessão do registro da Oferta pela CVM; **(ii)** divulgação do Anúncio de Início; **(iii)** disponibilização do Prospecto Definitivo para os Investidores; **(iv)** não aceitação da Repactuação pelos debenturistas, com a efetivação da consequente recompra das Debêntures, o que ocorrer por último. A distribuição pública dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos da CETIP e/ou da BM&FBOVESPA, conforme o caso, observado o plano de distribuição descrito no Contrato de Distribuição.

**Inadequação do Investimento:** O investimento em CRI não é adequado aos investidores que: **(i)** necessitem de liquidez considerável com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de CRI no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou **(ii)** não estejam dispostos a correr risco de crédito de empresas do setor de incorporação imobiliária, construção e locação.

**Prazo Máximo de Colocação:** O prazo máximo de colocação dos CRI será de até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início. Nos termos da legislação aplicável, ou até a data e divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

**Forma e Procedimento de Colocação dos CRI:** Conforme previsto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, os CRI são objeto de distribuição pública pelos Coordenadores, em conformidade com a Instrução CVM 400, sob regime de garantia firme de colocação para o Volume Total da Oferta. A garantia firme será prestada de forma individual e não solidária pelos Coordenadores, nos termos do Contrato de Distribuição.

Para maiores informações sobre o procedimento de distribuição e colocação dos CRI, consultar o item "Distribuição dos CRI" da Seção "Características Gerais dos CRI" na página 74 deste Prospecto.

**Procedimento de *Bookbuilding*:** O procedimento de coleta de intenções de investimento a ser realizado pelos Coordenadores no âmbito da Oferta, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e do artigo 44, ambos da Instrução CVM 400, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, para definição (i) do percentual a ser adotado para apuração da Remuneração (conforme abaixo definido), (ii) a quantidade de séries a ser emitida; e (iii) a definição da quantidade de CRI a ser alocada em cada uma das séries, pelo sistema de vasos comunicantes. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e da Deliberação CVM 476, poderá ser aceita a participação de investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definido) no Procedimento de *Bookbuilding*, observado o procedimento da Oferta previsto neste Prospecto Preliminar.

Para maiores informações sobre o procedimento de distribuição e colocação dos CRI, consultar o item "Distribuição dos CRI" da Seção "Características Gerais dos CRI" na página 74 deste Prospecto.

**Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta:**

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, será aceita a participação de investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta. Para fins da Oferta, "Pessoas Vinculadas" são os investidores que sejam: (i) Controladores ou, administradores ou empregados da Emissora, da Devedora ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) Controladores ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades Controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v); e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

Caso seja verificado, pelos Coordenadores, excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI ofertados, não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, devendo as intenções de investimento realizadas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas ser automaticamente canceladas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, exceto pela colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas que tenham apresentado pedidos de reserva dentro do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, sejam tais Pessoas Vinculadas Investidores Institucionais ou Investidores Não Institucionais, conforme autorizado no âmbito do procedimento de registro da Oferta, nos termos da Deliberação da CVM 476, de 25 de janeiro de 2005. Adicionalmente, Pessoas Vinculadas admitidas nos

termos acima estarão sujeitas às mesmas regras e restrições aplicáveis a Investidores Não Institucionais previstas no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Preliminar.

A vedação acima não se aplica às instituições financeiras contratadas pela Emissora para atuar como formador de mercado, nos termos da regulamentação aplicável. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NO PROCESSO DE BOOKBUILDING PODERÁ CAUSAR A MÁ FORMAÇÃO NA PRECIFICAÇÃO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI, BEM COMO AFETAR NEGATIVAMENTE A 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 "A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING PODERÁ AFETAR ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DA TAXA DE REMUNERAÇÃO FINAL DOS CRI E PODERÁ RESULTAR NA REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DOS CRI", DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

### **Oferta Não Institucional**

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

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 aplicável, 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 no Período de Reserva ou no Período de Reserva para

Pessoas Vinculadas, conforme o caso. 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 da Oferta que o receber;

- (ii) no Pedido de Reserva, os Investidores Não Institucionais, inclusive, sem limitação, os qualificados como Pessoas Vinculadas, poderão indicar um percentual mínimo de Remuneração, observado os percentuais máximos de: (a) 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, para os CRI DI; (b) 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, acrescidos exponencialmente à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais com vencimento em 15 de maio de 2023, que deverá ser a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, para os CRI IPCA Curta; e (c) 1,75% (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, acrescidos exponencialmente à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais com vencimento em 15 de maio de 2023, que deverá ser a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, para os CRI IPCA Longa, estabelecidos como teto pelos Coordenadores para fins do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo o atingimento de referido percentual mínimo de Remuneração condição de eficácia do Pedido de Reserva e de aceitação da Oferta por referidos Investidores Não Institucionais;
- (iii) observado o item (ii) acima, o Pedido de Reserva do Investidor Não Institucional será cancelado caso qualquer percentual mínimo referente à Remuneração por ele indicado seja superior ao percentual de Remuneração estabelecido por meio do Procedimento de *Bookbuilding*;



- (iv)** caso seja verificado, pelos Coordenadores, excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI, não será permitida a colocação de CRI perante Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, exceto pela colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas que tenham apresentado Pedidos de Reserva dentro do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, sejam tais Pessoas Vinculadas Investidores Institucionais ou Investidores Não Institucionais, nos termos da Deliberação CVM 476;
- (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, seja igual ou inferior ao montante do Direcionamento da Oferta destinado aos Investidores Não Institucionais, 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;
- (vi)** 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 o montante originalmente previsto para o Direcionamento da Oferta destinado aos Investidores Não Institucionais, os Coordenadores, em comum acordo com a Devedora, 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, que os CRI serão rateados pelos Coordenadores entre os Investidores Não Institucionais, sendo atendidos os Pedidos de Reserva que indicarem a menor taxa, adicionando-se os Pedidos de Reserva que indicarem taxas superiores

até atingir a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que todos os Pedidos de Reserva admitidos que indicarem a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding* serão rateados entre os Investidores Não Institucionais, 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 de referido Direcionamento da Oferta serão rateados pelos Coordenadores entre os Investidores Não Institucionais cujo Pedido de Reserva não tenha sido cancelado na forma do item (iv) acima, sendo atendidos os Pedidos de Reserva que indicarem a menor taxa, adicionando-se os Pedidos de Reserva que indicarem taxas superiores até atingir a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que todos os Pedidos de Reserva admitidos que indicarem a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding* serão rateados entre os Investidores Não Institucionais, proporcionalmente ao montante de CRI indicado nos respectivos Pedidos de Reserva, sendo desconsideradas quaisquer frações de CRI. Em caso de frações, o montante de CRI será arredondado para baixo;

**(vii)** até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, os Coordenadores informarão aos Investidores Não 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 Não Institucional, e (b) o horário limite da Data de Integralização que cada Investidor Não Institucional deverá pagar o Preço de Integralização referente aos CRI alocados nos termos acima previstos ao respectivo Coordenador que recebeu Pedido de Reserva, com recursos imediatamente disponíveis;

**(viii)** na hipótese de não ser atingido o montante originalmente previsto para o Direcionamento da Oferta destinado aos Investidores Não Institucionais, as respectivas sobras poderão ser direcionadas para os Investidores Institucionais; e

- (ix) as previsões dos itens acima aplicar-se-ão aos Participantes Especiais eventualmente contratados pelos Coordenadores no âmbito da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição e dos contratos de adesão dos dos Participantes Especiais.

**Oferta Institucional:**

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

- (i) os Investidores Institucionais interessados em subscrever CRI deverão apresentar suas intenções de investimento aos Coordenadores durante o Período de Reserva ou na data prevista para realização do Procedimento de *Bookbuilding*. O Investidor Institucional Pessoa Vinculada deverá indicar, obrigatoriamente, ao apresentar a sua intenção de investimento sua qualidade de Pessoa Vinculada, sob pena de sua intenção de investimento ser cancelada pela respectiva Instituição Participante da Oferta que o receber;
- (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 seu Pedido de Reserva;
- (iii) caso seja verificado, pelos Coordenadores, excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI, não será permitida a colocação de CRI perante Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, exceto pela colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas que tenham apresentado Pedidos de Reserva dentro do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, sejam tais Pessoas Vinculadas Investidores Institucionais ou Investidores Não Institucionais, nos termos da Deliberação CVM 476;
- (iv) caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total dos CRI remanescentes após o atendimento da

Oferta Não Institucional, os CRI objeto do Direcionamento da Oferta a Investidores Institucionais serão rateados entre os Investidores Institucionais pelos Coordenadores, sendo 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 no 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 Institucionais, proporcionalmente ao montante de CRI indicado nos respectivos Pedidos de Reserva ou nas respectivas intenções de investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações de CRI;

- (v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, os Coordenadores 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 Integralização que cada Investidor Institucional deverá pagar o Preço de Integralização referente aos CRI alocados nos termos acima previstos ao respectivo Coordenador que recebeu Pedido de Reserva ou intenção de investimento, com recursos imediatamente disponíveis; e
- (vi) as previsões dos itens acima aplicar-se-ão aos Participantes Especiais eventualmente contratados pelos Coordenadores no âmbito da Oferta, se houver, nos termos do Contrato de Distribuição e dos Contratos de Adesão dos Participantes Especiais. Nesta hipótese, o Prospecto será devidamente ajustado para devida qualificação e identificação de referidos prestadores de serviços.

**Roadshow e Procedimento de Bookbuilding:**

Após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do presente Prospecto Preliminar, os Coordenadores realizarão apresentações a potenciais investidores (*roadshow* e/ou apresentações individuais) sobre os CRI e a Oferta. Os materiais publicitários e os documentos de suporte que os Coordenadores utilizarão em tais apresentações aos Investidores foram previamente submetidos à aprovação ou encaminhados à CVM, conforme o caso, nos termos da Instrução CVM 400.

A partir do 5º (quinto) Dia Útil contado da data da publicação deste Aviso ao Mercado, os Coordenadores realizarão a coleta de intenções de investimento, para os Investidores Institucionais e Não Institucionais, no âmbito da Oferta, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e do artigo 44 da Instrução CVM 400, com recebimento de reservas, sem fixação de lotes máximos ou mínimos, para definição (i) da taxa de juros aplicável à Remuneração dos CRI, (ii) da quantidade de Séries a ser emitida, e (iii) da quantidade de CRI a ser alocada em cada uma das Séries.

Para fins do Procedimento de *Bookbuilding*, o Investidor interessado em subscrever CRI, incluindo, sem limitação, quando for Pessoa Vinculada, deverá declarar, no âmbito do Pedido de Reserva, com relação ao percentual a ser adotado para apuração da Remuneração, se a sua participação na Oferta está condicionada à definição de percentual mínimo de Remuneração, mediante a indicação de percentual de Remuneração, pelo Investidor, no Pedido de Reserva, conforme o caso, observado o percentual máximo de (a) 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis para os CRI DI; (b) juros remuneratórios limitados a 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, acrescidos exponencialmente à média aritmética das taxas internas de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais com vencimento em 15 de maio de 2023; e (c) 1,75% (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, acrescidos exponencialmente à média aritmética das taxas internas de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais com vencimento em 15 de maio de 2023, estabelecida como teto pelos Coordenadores para fins do Procedimento de *Bookbuilding*. Caso o percentual apurado no Procedimento de *Bookbuilding* para a

Remuneração seja inferior ao percentual mínimo apontado no Pedido de Reserva como condicionante de participação na Oferta, nos termos acima previstos, o respectivo Pedido de Reserva será cancelado pelos Coordenadores, em relação aos CRI DI e/ou aos CRI IPCA Curta e/ou aos CRI IPCA Longa, conforme o caso.

**Pedidos de Reserva:**

No âmbito da Oferta, qualquer Investidor interessado em investir nos CRI deverá realizar a sua reserva para subscrição de CRI junto a uma das Instituições Participantes da Oferta, durante o Período de Reserva, mediante assinatura do Pedido de Reserva, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, observadas as limitações aplicáveis aos investidores que sejam Pessoas Vinculadas. Neste sentido, é admissível o recebimento de reservas, a partir da data a ser indicada no Aviso ao Mercado, para subscrição, as quais somente serão confirmadas pelo subscritor após o início do período de distribuição.

**Período de Reserva:**

Significa o período compreendido entre os dias 2 de fevereiro de 2017, inclusive, a 21 de fevereiro 2017, inclusive.

**Período de Reserva Para Pessoas Vinculadas:**

Significa o período compreendido entre os dias 2 de fevereiro 2017, inclusive, a 10 de fevereiro 2017, inclusive (encerrando-se, portanto, 7 (sete) Dias Úteis antes do encerramento do Procedimento de *Bookbuilding*).

**Inexistência de Manifestação de Auditores Independentes**

As demonstrações financeiras anuais e as informações financeiras trimestrais – ITR da Devedora, anexas ao Prospecto Preliminar, foram objeto de auditoria e revisão, respectivamente, por parte de auditores independentes. **Os números e informações presentes no Prospecto Preliminar não foram objeto de revisão por parte de auditores independentes, e, portanto, não foram obtidas quaisquer manifestações de auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras constantes do Prospecto Preliminar, relativamente às demonstrações financeiras publicadas, conforme recomendação constante do Código ANBIMA.**

**Ausência de opinião legal sobre o Formulário de Referência da Emissora:**

O Formulário de Referência da Emissora não foi objeto de auditoria legal para fins desta Oferta, de modo que não há opinião legal sobre *due diligence* com relação às informações constantes do Formulário de Referência da Emissora.

**Ausência de Coobrigação**

Os CRI são emitidos sem qualquer coobrigação da Securitizadora.

**Direitos, Vantagens e Restrições dos CRI:**

Sem prejuízo das demais informações contidas no Prospecto e no Anúncio de Início, será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização. A cada CRI corresponderá um voto na assembleia geral de titulares dos CRI. Os Créditos Imobiliários são garantidos nos termos das Garantias. Os CRI poderão ser negociados no mercado secundário apenas quando do encerramento da Oferta.

**Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta:**

A Emissora e/ou os Coordenadores, sempre em concordância com a Devedora, podem 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 assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta.

Adicionalmente, a Emissora e/ou os Coordenadores, sempre com a concordância da Devedora, podem 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 400.

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

A revogação da Oferta ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada por meio de anúncio de retificação a ser publicado dos mesmos jornais utilizados para divulgação deste Anúncio de Início e do Anúncio de Encerramento da Oferta, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400 ("Anúncio de Retificação"). Após a divulgação de Anúncio de Retificação, as Instituições Participantes da Oferta somente aceitarão ordens daqueles Investidores que estejam cientes de que a oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições, dos termos do Anúncio de Retificação. Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito do Anúncio

de Retificação para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção de sua ordem em caso de silêncio.

Em caso de desistência da aceitação da Oferta pelo investidor em razão de revogação ou qualquer modificação na Oferta, os valores eventualmente depositados pelo investidor desistente serão devolvidos pela Emissora e/ou pelos Coordenadores, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data em que em receber a comunicação enviada pelo investidor de revogação da sua aceitação.

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 400.

#### **Condição da Oferta**

A Oferta está sujeita a condição legítima que não depende da Emissora ou de pessoas a ela vinculada, nos termos do artigo 22 da Instrução CVM 400, tendo em vista que a Oferta somente será realizada caso a Repactuação das Debêntures a ser proposta pela Devedora não seja aceita pelos então titulares das Debêntures.

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



## 1.5. IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DOS COORDENADORES, DOS ASSESSORES JURÍDICOS 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 jurídicos 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

São Paulo – SP

CEP: 01448-000

At.: Flávia Palacios

Telefone: +55 (11) 3127-2700

Fax: +55 (11) 3127-2708

Correio eletrônico: [estruturacao@rbcapital.com](mailto:estruturacao@rbcapital.com)

Link para acesso ao Prospecto Preliminar:

[http://www.rbcapital.com/Arquivos/2017/Prospectos/CRI/RB\\_CAPITAL\\_Prospecto\\_Series\\_14\\_9\\_150\\_151\\_BR\\_Properties.pdf](http://www.rbcapital.com/Arquivos/2017/Prospectos/CRI/RB_CAPITAL_Prospecto_Series_14_9_150_151_BR_Properties.pdf)

- **Coordenador Líder**

**BANCO ITAÚ BBA S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares

CEP 04538-132

São Paulo - SP

At.: Sr. Acauã Barbosa

Telefone: (11) 3708-8539

Fax: (11) 3708-2533

E-mail: [acauba.barbosa@itaubba.com](mailto:acauba.barbosa@itaubba.com)

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

Link para acesso ao Prospecto Preliminar: <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas>, neste *website* clicar em "CRI Certificados de Recebíveis Imobiliários", depois em "2017", "janeiro" e acessar o "CRI BR Properties Prospecto Preliminar" com data mais recente.

- **Coordenadores**

- **BANCO BRADESCO BBI S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3064, 10º andar

CEP 01451-000

São Paulo – SP

At.: Sr. Mauro Tukiya

Telefone: (11) 2169-5000

Fax: (11) 3847-9856

e-mail: mauro.tukiya@bradescobbi.com.br

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

Link para acesso ao Prospecto Preliminar:

[https://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas\\_Publicas/Default.aspx](https://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas_Publicas/Default.aspx), neste *website* clicar em "CRI", depois em "CRI BR Properties", e acessar o Prospecto Preliminar.

- **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600/3.624, 10º andar

CEP 04538-132

São Paulo - SP

At.: Daniel Lemos

Telefone: (11) 3526-1300

E-mail: [estruturacao@xpi.com.br](mailto:estruturacao@xpi.com.br)/[juridicomc@xpi.com.br](mailto:juridicomc@xpi.com.br)

Fac-símile: (11) 3526-1350

Site: [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br)

Link para acesso direto ao Prospecto: <http://www.xpi.com.br/investimentos/oferta-publica.aspx>, neste *website* clicar em "CRI BR Properties - 149ª, 150ª e 151ª Séries da 1ª Emissão de CRI da RB Capital" e, então, clicar em "Prospecto Preliminar".

- **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.: Sras. Nathalia Machado Loureiro, Marcelle Motta Santoro e Sr. Marco Aurélio Ferreira

Tel.: (21) 3385-4565

Fax: (21) 3385-4046

E-mail: [operacional@pentagonotrustee.com.br](mailto:operacional@pentagonotrustee.com.br);

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

- **Banco Liquidante**  
**ITAÚ UNIBANCO S.A.**  
Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal  
Jabaquara - São Paulo - SP  
CEP: 04344-902  
Website: [www.itaou.com.br](http://www.itaou.com.br)
- **Escriturador**  
**ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**  
Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal  
Jabaquara - São Paulo - SP  
CEP 04344-902  
Website: [www.itaucorretora.com.br](http://www.itaucorretora.com.br)
- **Assessor Jurídico dos Coordenadores**  
**PINHEIRO GUIMARÃES ADVOGADOS**  
Avenida Rio Branco, 181, 27º andar  
Rio de Janeiro - RJ  
CEP 20040-007  
At.: Srs. Plinio Pinheiro Guimarães N. | Bruno Lardosa | Carolina T. Alonso Camargo  
Telefone: (21) 4501-5000  
Fax: (21) 4501-5025  
E-mail: [plinio@pinheiroguimaraes.com.br](mailto:plinio@pinheiroguimaraes.com.br) | [blardosa@pinheiroguimaraes.com.br](mailto:blardosa@pinheiroguimaraes.com.br) | [calonso@pinheiroguimaraes.com.br](mailto:calonso@pinheiroguimaraes.com.br)  
Website: [www.pinheiroguimaraes.com.br](http://www.pinheiroguimaraes.com.br)
- **Assessor Jurídico da Devedora**  
**LEFOSSE ADVOGADOS**  
Rua Tabapuã, 1.227, 14º andar  
São Paulo – SP  
CEP 04533-014  
At.: Ricardo Prado  
Telefone: (11) 3024-6180  
Fac-símile: (11) 3024-6200  
E-mail: [ricardo.prado@lefosse.com](mailto:ricardo.prado@lefosse.com)  
Site: [www.lefosse.com](http://www.lefosse.com)

- **Agência de Classificação de Risco**

**MOODY'S AMÉRICA LATINA LTDA.**

Avenida das Nações Unidas, 12.551,

16º andar, sala 1.601

São Paulo - SP

CEP: 04578-903

At.: João Daher

E-mail: [joao.daher@moodys.com](mailto:joao.daher@moodys.com)

Telefone: (11) 3043-7331

Site: [https://www.moodys.com/pages/default\\_br.aspx](https://www.moodys.com/pages/default_br.aspx)

- **Auditor Independente da Emissora**

**DELOITTE TOUCHE TOHMATSU AUDITORES INDEPENDENTES**

Rua Henri Dunant, 1383, 4º ao 12º andares

São Paulo - SP

CEP: 04709-111

At.: Vanderlei Minoru Yamashita

Telefone: (11) 5186-1693

Fac-símile: (11) 5186-1000

E-mail: [yayamashita@deloitte.com](mailto:yayamashita@deloitte.com)

Site: <http://www2.deloitte.com/br/pt.html>

As declarações de veracidade da Emissora e do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, encontram-se anexas a este Prospecto.

## **1.6. DESCRIÇÃO DAS FUNÇÕES DA EMISSORA, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DOS COORDENADORES, DO ASSESSOR LEGAL 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*

Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;
- b) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado caso a Emissora não o faça;
- c) exercer, na ocorrência de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado, a administração transitória do Patrimônio Separado, até a transferência à nova securitizadora ou liquidação do Patrimônio Separado;
- d) promover, na forma prevista neste Termo, a liquidação do Patrimônio Separado;
- e) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;
- f) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- g) conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- h) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;
- i) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- j) promover nos competentes órgãos e conforme aplicável, caso a Emissora não o faça, o registro dos documentos da Oferta e respectivos aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes; neste caso, o oficial do registro notificará a administração da Emissora para que esta lhe forneça as indicações e documentos necessários;
- k) verificar a regularidade da constituição das garantias reais, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- l) examinar a proposta de substituição de bens dados em garantia, quando esta estiver autorizada pelos documentos da Oferta, manifestando a sua expressa e justificada concordância;
- m) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Juntas de Conciliação e Julgamento, Procuradoria da Fazenda Pública, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da companhia emissora;

- n) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- o) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora;
- p) convocar a Assembleia Geral de Titulares de CRI, quando aplicável ao Agente Fiduciário, mediante anúncio publicado nos órgãos de imprensa nos quais costumam ser publicados os atos da Emissão;
- q) comparecer à Assembleia Geral de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- r) elaborar relatório destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 68, § 1º, alínea "b", da Lei das Sociedades por Ações, o qual deve conter, ao menos, as informações listadas no inciso XVII do artigo 12 da Instrução CVM nº 28;
- s) colocar o relatório de que trata o inciso anterior à disposição dos Titulares de CRI no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos nos seguintes locais: (a) na sede da Emissora; (b) no seu escritório; (c) na CVM; (d) na BM&FBOVESPA; (e) na CETIP; e (f) na sede do Coordenador Líder;
- t) publicar, no DCI ou outro jornal que vier a substituí-lo, conforme cláusula 7.1 do Termo de Securitização, anúncio comunicando aos Titulares de CRI que o relatório se encontra à sua disposição nos locais indicados na alínea (s) acima;
- u) manter atualizados os contatos dos Titulares de CRI, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, ao Banco Mandatário, à CETIP e à BM&FBOVESPA, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Escriturador, o Banco Mandatário, a CETIP e a BM&FBOVESPA a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Investidores;
- v) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;
- w) notificar os Titulares de CRI, se possível individualmente, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, a contar da ciência de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos. Comunicação de igual teor deve ser enviada à CVM, à BM&FBOVESPA e à CETIP;
- x) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- y) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os Créditos Imobiliários representados pelas CCI e extinto o Regime Fiduciário, que servirá para baixa das garantias reais nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos; e
- z) disponibilizar o valor nominal unitário, calculado em conjunto com a Emissora, aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou em seu website.

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, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

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

O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- b) por deliberação em Assembleia Geral, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI em Circulação; ou
- c) por deliberação em Assembleia Geral, observado o quórum previsto na Cláusula 12.7 do Termo de Securitização, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei 9.514/97 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 10.3 acima.

O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 10.6, do Termo de Securitização, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e do Termo de Securitização.

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

Por meio de voto da maioria absoluta dos Titulares de CRI em Circulação, estes poderão nomear substituto provisório do Agente Fiduciário em caso de vacância temporária.

A Instituição Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI, bem como pelo lançamento dos dados e informações da CCI no Sistema de Negociação considerando as informações encaminhadas pela Emissora.

A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular, pleno ou fiduciário, da CCI, assumindo apenas a obrigação de acompanhar a titularidade da CCI, mediante recebimento de declaração de titularidade, emitida pela CETIP, e enviada pelo credor à Instituição Custodiante. Nenhuma imprecisão na informação mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela câmara de liquidação e custódia onde a CCI estiver depositadas não gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

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

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

Adicionalmente cumpre à Instituição Custodiante registrar o Termo de Securitização, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, para que seja registrado o Regime Fiduciário.

### *Descrição das Funções dos Coordenadores*

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

### *Descrição das Funções dos Assessores Jurídicos*

Os assessores jurídicos 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 opinião legal sobre a Oferta.

### *Descrição das Funções do Auditor Independente*

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

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

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

Adicionalmente, independente do atendimento a obrigação normativa, um dos critérios de maior preponderância, para a administração da Emissora, na seleção, contratação e, quando o caso, substituição de empresa de auditoria independente, é a experiência, conhecimento acumulado, familiaridade da 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 o Banco Liquidante são os responsáveis pela escrituração e liquidação dos CRI, respectivamente, da presente Emissão. O Escriturador e o Banco Liquidante foram contratados tendo em vista sua *expertise* no mercado de securitização de certificados de recebíveis imobiliários e idoneidade.

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

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

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

Pelo exercício de suas funções, o Banco Liquidante e o Escriturador farão jus a uma remuneração equivalente a R\$200,00 (duzentos reais) por mês, atualizadas anualmente, todo mês de novembro pela variação acumulada do IGP-M ou outro índice que venha ser decidido.

### *Descrição das Funções do Formador de Mercado*

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, durante no mínimo, 180 (cento e oitenta) minutos contínuos no período de negociação, compreendido entre 9:00 horas e 17:00 horas, de segunda a sexta-feira, obedecidos os procedimentos adotados pela CETIP. O Formador de Mercado envidará os melhores esforços para atuar 90 (noventa) minutos contínuos no período da manhã e 90 (noventa) minutos contínuos no período da tarde, observando-se os termos do Contrato de Formador de Mercado.

Pelo exercício de suas funções, o Formador de Mercado fará jus a uma remuneração mensal equivalente a R\$12.000,00 (doze mil reais), corrigidos anualmente pelo IPCA, a partir do início da prestação de serviços, a ser paga trimestralmente em moeda corrente nacional, todo dia 25 dos meses de fevereiro, maio, agosto e novembro, sendo o primeiro pagamento de remuneração calculada *pro rata die*, desde a data de assinatura da proposta firmada com o Formador de Mercado.

## 1.7. APRESENTAÇÃO DOS COORDENADORES

### Coordenador Líder

O Itaú BBA é uma instituição financeira autorizada a funcionar pelo BACEN, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3500, 1º, 2º e 3º (parte), 4º e 5º andares, Bairro Itaim Bibi.

O Itaú BBA é um banco de atacado brasileiro com ativos na ordem de R\$580,6 bilhões e uma carteira de crédito de R\$180,5 bilhões em 30 de setembro de 2016. O banco faz parte do conglomerado Itaú Unibanco, sendo controlado diretamente pelo Itaú Unibanco Holding S.A. O Itaú BBA é responsável por prover serviços financeiros para grandes empresas. O Itaú BBA possui sucursais no Rio de Janeiro, Campinas, Porto Alegre, Belo Horizonte, Curitiba, Salvador, Montevidéu, Buenos Aires, Santiago, Bogotá, Lisboa, além de escritórios de representação em Lima, Nova Iorque, Miami Frankfurt, Paris, Luxemburgo, Madri, Londres, Lisboa, Dubai, Tóquio, Hong Kong e Xangai.

A área de Investment Banking oferece assessoria a clientes corporativos e investidores na estruturação de produtos de banco de investimento, incluindo renda fixa, renda variável, além de fusões e aquisições.

De acordo com a ANBIMA, o Itaú BBA tem apresentado liderança consistente no ranking de distribuição de operações de renda fixa no mercado doméstico, tendo ocupado o primeiro lugar nos anos de 2004 a 2014, e a segunda colocação em 2015, com participação de mercado entre 19% e 55%. Adicionalmente, o Itaú BBA tem sido reconhecido como um dos melhores bancos de investimento do Brasil por instituições como Global Finance, Latin Finance e Euromoney. Em 2014 o Itaú BBA foi escolhido como o Banco mais inovador da América Latina pela The Banker. Em 2014 o Itaú BBA foi também eleito o melhor banco de investimento do Brasil e da América Latina pela Global Finance, e melhor banco de investimento do Brasil pela Latin Finance. Em 2013, o Itaú BBA foi escolhido como melhor banco de investimento e de títulos de dívida da América Latina pela Global Finance.

Dentre as emissões de debêntures coordenadas pelo Itaú BBA recentemente, destacam-se as ofertas de debêntures da Rede D'or (R\$ 1,2 bilhões), Copel (R\$ 1,0 bilhão), Comgás (R\$592 milhões), AES Tietê (R\$594 milhões), Vale (R\$1,35 bilhões), Copasa (R\$350 milhões), Cemig (R\$1,0 bilhão), entre outras. Em operações de notas promissórias recentemente coordenadas pelo Banco Itaú BBA, destacam-se as operações de Cemig (R\$1,7 e 1,4 bilhões), Energisa (R\$110, R\$80, R\$60 e R\$100 milhões), Mills (R\$ 200 milhões), Ecorodovias (R\$275 milhões), MRV (R\$137 milhões), entre outras. Destacam-se ainda as operações de FIDC da Ideal Invest (R\$ 100 milhões), RCI (R\$456 milhões), Chemical (R\$ 588 milhões), Renner (R\$420 milhões), e Banco Volkswagen (R\$ 1 bilhão), os Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital com risco BR Malls (R\$225 e R\$ 403 milhões), CRI Brazilian Securities com risco Direcional Engenharia (R\$ 101 milhões) e CRI TRX com risco Ambev (R\$ 68 milhões). No mercado de CRA destaques recentes incluem os CRA de Fibria (R\$1,35 bilhões e R\$675 milhões), CRA de Duratex (R\$675 milhões), Suzano (R\$675 milhões) e de Raízen (R\$675 milhões). No segmento de renda fixa internacional, em 2014,

o Itaú BBA participou como joint-bookrunner de 16 ofertas de bonds, cujo montante total alcançou mais de US\$12 bilhões; e em 2015 foram 8 ofertas num total de \$6 bilhões. Dentre as operações recentes em que o Itaú BBA atuou como joint-bookrunner, destacam-se as ofertas de Terrafina (US\$425 milhões), República do Uruguai (US\$1,7 bilhões), Oi (€600 milhões), Globo (US\$325 milhões), Itaú Unibanco Holding (US\$1,05 bilhão), Guacolda (US\$500 milhões), República da Colômbia (US\$1,0 bilhão), YPF (US\$500 milhões), Angamos (US\$800 milhões), Samarco (US\$500 milhões), República Federativa do Brasil (R\$3,55 bilhões), entre outras. Em renda variável, o Itaú BBA oferece serviços para estruturação de ofertas públicas primárias e secundárias de ações e de deposit receipts, ofertas públicas para aquisição e permuta de ações, além de assessoria na condução de processos de reestruturação societária de companhias abertas e trocas de participações acionárias. A condução das operações é realizada em conjunto com a Itaú Corretora de Valores S.A., que tem relacionamento com investidores domésticos e internacionais e possui reconhecida e premiada estrutura independente de pesquisa, conforme divulgado pela agência “Institutional Investor”.

Em 2015, o Itaú BBA atuou como coordenador e bookrunner de ofertas públicas iniciais e subsequentes e *block trades* no Brasil e América Latina que totalizaram US\$5,9 bilhões. No ranking da ANBIMA, o banco fechou o ano de 2015 em primeiro no ranking em volume ofertado e em número de operações.

No segmento de renda fixa, o Itaú BBA conta com equipe dedicada para prover aos clientes diversos produtos no mercado doméstico e internacional, tais como: notas promissórias, debêntures, commercial papers, fixed e floating rate notes, fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC), certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e do agronegócio (CRA). Até 30 de setembro de 2016 o Itaú BBA participou de operações de debêntures, notas promissórias e securitização que totalizaram mais de R\$6,0 bilhões. De acordo com o ranking da ANBIMA, na presente data o Itaú BBA está classificado em segundo lugar no ranking de distribuição de operações em renda fixa e securitização. A participação de mercado soma perto de 18,5% do volume distribuído. Com equipe especializada, a área de fusões e aquisições do Itaú BBA oferece aos clientes estruturas e soluções eficientes para assessoria, coordenação, execução e negociação de aquisições, desinvestimentos, fusões e reestruturações societárias. A área detém acesso a investidores para assessorar clientes na viabilização de movimentos societários

Na área de fusões e aquisições, o Itaú BBA prestou assessoria financeira a 47 transações em 2015, ocupando o 1º lugar no ranking Thomson Reuters em número de operações, acumulando um volume total de US\$ 10,3 bilhões.

### **Bradesco BBI**

Banco de Investimento do Banco Bradesco S.A., o Bradesco BBI, 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 Bradesco BBI foi eleito o melhor *Investment Banking* do Brasil em 2014 pela *Euromoney* e “*Best Investment Bank in Brazil*” em 2013, 2015 e 2016 pela *Global Finance Magazine*, tendo assessorado, no ano de 2014, transações de *Investment Banking* com volume de aproximadamente R\$172 bilhões e em 2015 R\$135 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. No primeiro semestre de 2016, podemos destacar OPA de aquisição de controle da Tempo Participações S.A., no valor de R\$ 318 milhões e *Follow-on* da Rumo Logística no valor de R\$ 2,6 bilhões.
- com importantes transações realizadas, o Bradesco BBI concluiu o ano de 2015 com grande destaque em renda fixa. No primeiro semestre de 2016 coordenou 40 operações no mercado doméstico, em ofertas que totalizaram mais de R\$ 13 bilhões. No mercado internacional, o Bradesco BBI está constantemente ampliando sua presença em distribuição no exterior, tendo atuado como *Bookrunner* em cinco emissões de *bond* e como *Dealer Manager* em sete *tender offers* no primeiro semestre de 2016.
- No primeiro semestre de 2016, o Bradesco BBI classificou-se entre os principais bancos que assessoraram M&A no Brasil. No período, o Bradesco BBI teve 12 transações anunciadas com valor de aproximadamente R\$24 bilhões. Dentre elas, destacamos as principais: (i) assessoria ao Grupo Ultra na aquisição da Alesat por R\$2.168 milhões; (ii) assessoria à BM&F Bovespa na aquisição da Cetip por R\$11.061 milhões; (iii) assessoria ao comitê especial da CBD para integração com a Cnova por R\$1.762 milhões e (iv) assessoria à Estácio na fusão com a Kroton por R\$6.554 milhões.

Em termos de valor de mercado, o Banco Bradesco S.A. é o segundo maior banco privado da América Latina além de ter a marca mais valiosa entre instituições financeiras de acordo com pesquisa da *Brand Finance* de 2013. O Banco Bradesco S.A. está presente em todos os municípios brasileiros e em diversas localidades no exterior. Clientes e usuários têm à disposição 61.565 pontos de atendimento, destacando-se 4.483 agências. No primeiro semestre de 2016, o lucro líquido foi de R\$8,274 bilhões, enquanto o ativo total e patrimônio líquido totalizaram R\$1,105 trilhão e R\$96,358 bilhões, respectivamente, segundo o Relatório de Análise Econômica e Financeira da instituição.

## **XP**

A XP 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 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 AmericalInvest, corretora situada no Rio de Janeiro e marcou o início da atuação da XP como corretora de valores e, conseqüentemente, 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 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 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 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 possui aproximadamente R\$17 (dezessete) bilhões sob custódia, e disponibiliza em sua Plataforma Bancária cerca de 60 (sessenta) emissores. A XP, 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 fechou o 1º contrato de formador de mercado de CRA.

Como resultado de sua estratégia, atualmente a XP 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 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 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 PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE TOMAR QUALQUER DECISÃO DE INVESTIR NOS CRI.**

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

### **BM&FBOVESPA S.A. – BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS**

Praça Antônio Prado, 48  
Rua XV de Novembro, 275  
São Paulo – SP

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

### **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar  
20050-901 – Rio de Janeiro – RJ  
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares  
01333-010 – São Paulo - SP

Link para acesso direto ao Prospecto: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste *website* acessar em "Informações de Regulados" ao lado esquerdo da tela, clicar em "Companhias", clicar em "Consulta a Informações de Companhias", clicar em "Documentos e Informações de Companhias", buscar por "RB Capital" no campo disponível. Em seguida, acessar "RB Capital Companhia de Distribuição" e posteriormente "Documentos de Oferta de Distribuição Pública". No *website* acessar "download" em "Prospecto Preliminar" com data de referência mais recente.

### **CETIP S.A. – MERCADOS ORGANIZADOS**

Al. Xingú, 350, 1º andar, Alphaville  
06455-030 - Barueri/SP  
Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar  
20031-919 – Rio de Janeiro - RJ

Link para acesso direto ao Prospecto: [www.cetip.com.br](http://www.cetip.com.br), neste *website*, acessar "Comunicados e Documentos", acessar "Prospectos", buscar por "Prospectos do CRI" e, "RB Capital Companhia de Securitização" e escolher o Prospecto Preliminar da 149ª, 150ª e 151ª Séries da 1ª Emissão com data mais recente.

**BANCO ITAÚ BBA S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares

CEP 04538-132

São Paulo - SP

At.: Sr. Acauã Barbosa

Telefone: (11) 3708-8539

Fax: (11) 3708-2533

E-mail: [acaua.barbosa@itaubba.com](mailto:acaua.barbosa@itaubba.com)

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

Link para acesso ao Prospecto Preliminar: <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas>, neste *website* clicar em "CRI Certificados de Recebíveis Imobiliários", depois em "2017", "janeiro" e acessar o "CRI BR Properties Prospecto Preliminar" com data mais recente.

**BANCO BRADESCO BBI S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3064, 10º andar

CEP 01451-000

São Paulo – SP

At.: Sr. Mauro Tukiya

Telefone: (11) 2169-5000

Fax: (11) 3847-9856

e-mail: [mauro.tukiya@bradescobbi.com.br](mailto:mauro.tukiya@bradescobbi.com.br)

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

Link para acesso ao Prospecto Preliminar:

[https://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas\\_Publicas/Default.aspx](https://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas_Publicas/Default.aspx), neste *website* clicar em "CRI", depois em "CRI BR Properties", e acessar o Prospecto Preliminar.

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600/3.624, 10º andar

CEP 04538-132

São Paulo - SP

At.: Daniel Lemos

Telefone: (11) 3526-1300

E-mail: [estruturacao@xpi.com.br](mailto:estruturacao@xpi.com.br)/[juridicomc@xpi.com.br](mailto:juridicomc@xpi.com.br)

Fac-símile: (11) 3526-1350

Site: [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br)

Link para acesso direto ao Prospecto: <http://www.xpi.com.br/investimentos/oferta-publica.aspx>, neste *website* clicar em "CRI Properties - 149ª, 150ª e 151ª Séries da 1ª Emissão de CRI da RB Capital" e, então, clicar em "Prospecto Preliminar".

**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Rua Amauri, nº 255 – 5º andar, parte

CEP: 01448-000 – São Paulo - SP

Website: <http://www.rbcapital.com/>

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **2. 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

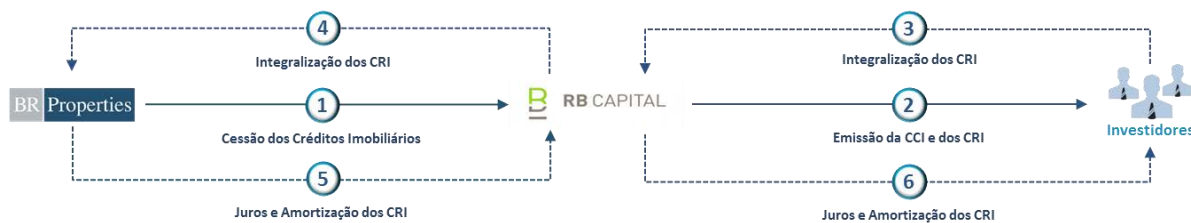
#### 2.1.1. ESTRUTURA DA SECURITIZAÇÃO

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 550.000 (quinhentos e cinquenta) CRI, sendo (i) [●] ([●]) correspondentes a 149ª série da 1ª emissão da Emissora; (ii) [●] ([●]) correspondentes a 150ª série da 1ª emissão da Emissora; e (iii) [●] ([●]) correspondentes a 151ª série da 1ª emissão da Emissora, todas com Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo na Data de Emissão dos CRI, o Valor Total de Emissão de R\$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais).

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

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



Onde:

- 1) A Devedora cede Debêntures, que comprou no mercado secundário de terceiros investidores, para a Emissora;
- 2) A Emissora emite a CCI representativa dos Créditos Imobiliários por meio da Escritura de Emissão de CCI. A Emissora realiza a emissão dos CRI com lastro na CCI, conforme o disposto no Termo de Securitização, os quais serão distribuídos publicamente no mercado de capitais brasileiro pelos Coordenadores, nos termos da Instrução CVM 400;
- 3) Os Investidores subscrevem e integralizam os CRI;
- 4) Com os recursos obtidos pela venda dos CRI, observado o cumprimento das demais condições previstas no Contrato de Cessão, a Emissora realiza o pagamento do Valor da Cessão à Cedente;

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

## **2.1.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRI**

- **EMISSORA**

RB Capital Companhia de Securitização

### *Capital Social da Emissora*

Nos termos da Seção 17 - "Capital Social" do seu Formulário de Referência o capital social da Emissora nessa data é de R\$ 12.483 mil (doze milhões, quatrocentos e oitenta e três mil reais), dividido em 5.997 (cinco mil novecentas e noventa e sete) ações ordinárias, todas sem valor nominal, de forma nominativa.

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

### *Autorizações Societárias*

A realização da Emissão dos CRI foi aprovada pela diretoria da Securitizadora, conforme Ata de Reunião de Diretoria da Securitizadora realizada em 28 de novembro de 2016, a qual será registrada na JUCESP e publicada no jornal "DCI" e no DOESP, por meio da qual foi autorizada a emissão dos CRI e a Oferta.

- **DEVEDORA**

BR Properties S.A.

- **CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

Os direitos creditórios decorrentes das Debêntures têm valor nominal de R\$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão das Debêntures.

- **SÉRIES**

A Emissão será realizada em 3 (três) séries, que correspondem às 149<sup>a</sup>, 150<sup>a</sup> e 151<sup>a</sup> séries de CRI da Emissora.

A quantidade de CRI alocada em cada série será definida após o Procedimento de Bookbuilding, em razão da adoção do sistema de vasos comunicantes entre as séries, observado que o somatório dos CRI da 149<sup>a</sup> série com os CRI da 150<sup>a</sup> série e dos CRI da 151<sup>a</sup> série está limitado à quantidade máxima de 550.000 (quinhentos e cinquenta mil) CRI.

De acordo com o sistema de vasos comunicantes, os CRI serão da Escritura de Emissão de Debêntures alocados entre as séries de forma a atender a demanda verificada no Procedimento de Bookbuilding. Não houve quantidade mínima ou máxima de CRI ou valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries.

- **NÚMERO DAS SÉRIES E DA EMISSÃO**

149ª, 150ª e 151ª Séries da 1ª Emissão de CRI da Emissora.

- **VALOR TOTAL DA EMISSÃO**

O Valor Total da Emissão é de R\$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI.

- **QUANTIDADE DE CRI**

550.000 (quinhentos e cinquenta mil) CRI, sendo [•] ([•]) CRI DI, [•] ([•]) CRI IPCA Curta e [•] ([•]) CRI IPCA Longa.

- **VALOR NOMINAL UNITÁRIO**

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

- **DATA DE EMISSÃO DOS CRI**

Para todos os fins legais, a Data de Emissão dos CRI é o dia 28 de março de 2017.

- **LOCAL DE EMISSÃO DOS CRI**

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

- **FORMA**

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

- **PRAZO DE DURAÇÃO E VENCIMENTO**

Os CRI DI têm prazo de amortização de 1.450 (mil, quatrocentos e cinquenta) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final na Data de Vencimento CRI DI, (ii) os CRI IPCA Curta têm prazo de amortização de 2.548 (dois mil, quinhentos e quarenta e oito) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final na Data de Vencimento IPCA Curta e (iii) os CRI IPCA Longa têm prazo de amortização de 4.739 (quatro mil, setecentos e trinta e nove) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final na Data de Vencimento CRI IPCA

Longa, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e vencimento antecipado previstas no Termo de Securitização.

- **DATAS DE PAGAMENTOS DOS CRI**

*CRI DI*

<b>Data de Pagamento (já considera Dias Úteis)</b>	<b>Juros</b>	<b>Amortização</b>	<b>Tai</b>
19/09/2017	Sim	Não	0,00%
19/03/2018	Sim	Não	0,00%
19/09/2018	Sim	Não	0,00%
19/03/2019	Sim	Não	0,00%
18/09/2019	Sim	Não	0,00%
18/03/2020	Sim	Sim	50,00%
17/09/2020	Sim	Não	0,00%
17/03/2021	Sim	Sim	100,00%

*CRI IPCA Curta*

<b>Data Base (já considera Dias Úteis)</b>	<b>Juros</b>	<b>Amortização</b>	<b>Tai (%)</b>
19/04/2017	Não	Não	0,0000%
17/05/2017	Não	Não	0,0000%
20/06/2017	Não	Não	0,0000%
19/07/2017	Não	Não	0,0000%
17/08/2017	Não	Não	0,0000%
19/09/2017	Não	Não	0,0000%
18/10/2017	Não	Não	0,0000%
20/11/2017	Não	Não	0,0000%
19/12/2017	Não	Não	0,0000%
17/01/2018	Não	Não	0,0000%
19/02/2018	Não	Não	0,0000%
19/03/2018	Sim	Não	0,0000%
18/04/2018	Não	Não	0,0000%
17/05/2018	Não	Não	0,0000%
19/06/2018	Não	Não	0,0000%

18/07/2018	Não	Não	0,0000%
17/08/2018	Não	Não	0,0000%
19/09/2018	Não	Não	0,0000%
17/10/2018	Não	Não	0,0000%
20/11/2018	Não	Não	0,0000%
19/12/2018	Não	Não	0,0000%
17/01/2019	Não	Não	0,0000%
19/02/2019	Não	Não	0,0000%
19/03/2019	Sim	Não	0,0000%
17/04/2019	Não	Não	0,0000%
17/05/2019	Não	Não	0,0000%
19/06/2019	Não	Não	0,0000%
17/07/2019	Não	Não	0,0000%
19/08/2019	Não	Não	0,0000%
18/09/2019	Não	Não	0,0000%
17/10/2019	Não	Não	0,0000%
20/11/2019	Não	Não	0,0000%
18/12/2019	Não	Não	0,0000%
17/01/2020	Não	Não	0,0000%
19/02/2020	Não	Não	0,0000%
18/03/2020	Sim	Não	0,0000%
17/04/2020	Não	Não	0,0000%
19/05/2020	Não	Não	0,0000%
17/06/2020	Não	Não	0,0000%
17/07/2020	Não	Não	0,0000%
19/08/2020	Não	Não	0,0000%
17/09/2020	Não	Não	0,0000%
19/10/2020	Não	Não	0,0000%
18/11/2020	Não	Não	0,0000%
17/12/2020	Não	Não	0,0000%
19/01/2021	Não	Não	0,0000%
19/02/2021	Não	Não	0,0000%
17/03/2021	Sim	Não	0,0000%
19/04/2021	Não	Não	0,0000%
19/05/2021	Não	Não	0,0000%

17/06/2021	Não	Não	0,0000%
19/07/2021	Não	Não	0,0000%
18/08/2021	Não	Não	0,0000%
17/09/2021	Não	Não	0,0000%
19/10/2021	Não	Não	0,0000%
18/11/2021	Não	Não	0,0000%
17/12/2021	Não	Não	0,0000%
19/01/2022	Não	Não	0,0000%
17/02/2022	Não	Não	0,0000%
17/03/2022	Sim	Sim	33,3333%
20/04/2022	Não	Não	0,0000%
18/05/2022	Não	Não	0,0000%
20/06/2022	Não	Não	0,0000%
19/07/2022	Não	Não	0,0000%
17/08/2022	Não	Não	0,0000%
19/09/2022	Não	Não	0,0000%
19/10/2022	Não	Não	0,0000%
18/11/2022	Não	Não	0,0000%
19/12/2022	Não	Não	0,0000%
18/01/2023	Não	Não	0,0000%
17/02/2023	Não	Não	0,0000%
17/03/2023	Sim	Sim	50,0000%
19/04/2023	Não	Não	0,0000%
17/05/2023	Não	Não	0,0000%
19/06/2023	Não	Não	0,0000%
19/07/2023	Não	Não	0,0000%
17/08/2023	Não	Não	0,0000%
19/09/2023	Não	Não	0,0000%
18/10/2023	Não	Não	0,0000%
20/11/2023	Não	Não	0,0000%
19/12/2023	Não	Não	0,0000%
17/01/2024	Não	Não	0,0000%
19/02/2024	Não	Não	0,0000%
19/03/2024	Sim	Sim	100,0000%



CRI IPCA Longa

<b>Data Base já considera Dias Úteis)</b>	<b>Juros</b>	<b>Amortização</b>	<b>Tai (%)</b>
19/04/2017	Não	Não	0,0000%
17/05/2017	Não	Não	0,0000%
20/06/2017	Não	Não	0,0000%
19/07/2017	Não	Não	0,0000%
17/08/2017	Não	Não	0,0000%
19/09/2017	Não	Não	0,0000%
18/10/2017	Não	Não	0,0000%
20/11/2017	Não	Não	0,0000%
19/12/2017	Não	Não	0,0000%
17/01/2018	Não	Não	0,0000%
19/02/2018	Não	Não	0,0000%
19/03/2018	Sim	Sim	7,6923%
18/04/2018	Não	Não	0,0000%
17/05/2018	Não	Não	0,0000%
19/06/2018	Não	Não	0,0000%
18/07/2018	Não	Não	0,0000%
17/08/2018	Não	Não	0,0000%
19/09/2018	Não	Não	0,0000%
17/10/2018	Não	Não	0,0000%
20/11/2018	Não	Não	0,0000%
19/12/2018	Não	Não	0,0000%
17/01/2019	Não	Não	0,0000%
19/02/2019	Não	Não	0,0000%
19/03/2019	Sim	Sim	8,3333%
17/04/2019	Não	Não	0,0000%
17/05/2019	Não	Não	0,0000%
19/06/2019	Não	Não	0,0000%
17/07/2019	Não	Não	0,0000%
19/08/2019	Não	Não	0,0000%
18/09/2019	Não	Não	0,0000%
17/10/2019	Não	Não	0,0000%
20/11/2019	Não	Não	0,0000%

18/12/2019	Não	Não	0,0000%
17/01/2020	Não	Não	0,0000%
19/02/2020	Não	Não	0,0000%
18/03/2020	Sim	Sim	9,0909%
17/04/2020	Não	Não	0,0000%
19/05/2020	Não	Não	0,0000%
17/06/2020	Não	Não	0,0000%
17/07/2020	Não	Não	0,0000%
19/08/2020	Não	Não	0,0000%
17/09/2020	Não	Não	0,0000%
19/10/2020	Não	Não	0,0000%
18/11/2020	Não	Não	0,0000%
17/12/2020	Não	Não	0,0000%
19/01/2021	Não	Não	0,0000%
19/02/2021	Não	Não	0,0000%
17/03/2021	Sim	Sim	10,0000%
19/04/2021	Não	Não	0,0000%
19/05/2021	Não	Não	0,0000%
17/06/2021	Não	Não	0,0000%
19/07/2021	Não	Não	0,0000%
18/08/2021	Não	Não	0,0000%
17/09/2021	Não	Não	0,0000%
19/10/2021	Não	Não	0,0000%
18/11/2021	Não	Não	0,0000%
17/12/2021	Não	Não	0,0000%
19/01/2022	Não	Não	0,0000%
17/02/2022	Não	Não	0,0000%
17/03/2022	Sim	Sim	11,1111%
20/04/2022	Não	Não	0,0000%
18/05/2022	Não	Não	0,0000%
20/06/2022	Não	Não	0,0000%
19/07/2022	Não	Não	0,0000%
17/08/2022	Não	Não	0,0000%
19/09/2022	Não	Não	0,0000%
19/10/2022	Não	Não	0,0000%

18/11/2022	Não	Não	0,0000%
19/12/2022	Não	Não	0,0000%
18/01/2023	Não	Não	0,0000%
17/02/2023	Não	Não	0,0000%
17/03/2023	Sim	Sim	12,5000%
19/04/2023	Não	Não	0,0000%
17/05/2023	Não	Não	0,0000%
19/06/2023	Não	Não	0,0000%
19/07/2023	Não	Não	0,0000%
17/08/2023	Não	Não	0,0000%
19/09/2023	Não	Não	0,0000%
18/10/2023	Não	Não	0,0000%
20/11/2023	Não	Não	0,0000%
19/12/2023	Não	Não	0,0000%
17/01/2024	Não	Não	0,0000%
19/02/2024	Não	Não	0,0000%
19/03/2024	Sim	Sim	14,2857%
17/04/2024	Não	Não	0,0000%
17/05/2024	Não	Não	0,0000%
19/06/2024	Não	Não	0,0000%
17/07/2024	Não	Não	0,0000%
19/08/2024	Não	Não	0,0000%
18/09/2024	Não	Não	0,0000%
17/10/2024	Não	Não	0,0000%
20/11/2024	Não	Não	0,0000%
18/12/2024	Não	Não	0,0000%
17/01/2025	Não	Não	0,0000%
19/02/2025	Não	Não	0,0000%
19/03/2025	Sim	Sim	16,6667%
17/04/2025	Não	Não	0,0000%
19/05/2025	Não	Não	0,0000%
18/06/2025	Não	Não	0,0000%
17/07/2025	Não	Não	0,0000%
19/08/2025	Não	Não	0,0000%
17/09/2025	Não	Não	0,0000%

17/10/2025	Não	Não	0,0000%
19/11/2025	Não	Não	0,0000%
17/12/2025	Não	Não	0,0000%
19/01/2026	Não	Não	0,0000%
20/02/2026	Não	Não	0,0000%
18/03/2026	Sim	Sim	20,0000%
17/04/2026	Não	Não	0,0000%
19/05/2026	Não	Não	0,0000%
17/06/2026	Não	Não	0,0000%
17/07/2026	Não	Não	0,0000%
19/08/2026	Não	Não	0,0000%
17/09/2026	Não	Não	0,0000%
19/10/2026	Não	Não	0,0000%
18/11/2026	Não	Não	0,0000%
17/12/2026	Não	Não	0,0000%
19/01/2027	Não	Não	0,0000%
17/02/2027	Não	Não	0,0000%
17/03/2027	Sim	Sim	25,0000%
19/04/2027	Não	Não	0,0000%
19/05/2027	Não	Não	0,0000%
17/06/2027	Não	Não	0,0000%
19/07/2027	Não	Não	0,0000%
18/08/2027	Não	Não	0,0000%
17/09/2027	Não	Não	0,0000%
19/10/2027	Não	Não	0,0000%
18/11/2027	Não	Não	0,0000%
17/12/2027	Não	Não	0,0000%
19/01/2028	Não	Não	0,0000%
17/02/2028	Não	Não	0,0000%
17/03/2028	Sim	Sim	33,3333%
19/04/2028	Não	Não	0,0000%
17/05/2028	Não	Não	0,0000%
20/06/2028	Não	Não	0,0000%
19/07/2028	Não	Não	0,0000%
17/08/2028	Não	Não	0,0000%

19/09/2028	Não	Não	0,0000%
18/10/2028	Não	Não	0,0000%
20/11/2028	Não	Não	0,0000%
19/12/2028	Não	Não	0,0000%
17/01/2029	Não	Não	0,0000%
19/02/2029	Não	Não	0,0000%
19/03/2029	Sim	Sim	50,0000%
18/04/2029	Não	Não	0,0000%
17/05/2029	Não	Não	0,0000%
19/06/2029	Não	Não	0,0000%
18/07/2029	Não	Não	0,0000%
17/08/2029	Não	Não	0,0000%
19/09/2029	Não	Não	0,0000%
17/10/2029	Não	Não	0,0000%
20/11/2029	Não	Não	0,0000%
19/12/2029	Não	Não	0,0000%
17/01/2030	Não	Não	0,0000%
19/02/2030	Não	Não	0,0000%
19/03/2030	Sim	Sim	100,0000%

• **ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, AMORTIZAÇÃO, PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E JUROS REMUNERATÓRIOS**

Não haverá atualização monetária para os CRI DI. Os CRI IPCA Curta e os CRI IPCA Longa serão atualizados anualmente, com base na variação acumulada do IPCA, ou índice que venha a substituí-lo nos termos da Cláusula 5.1.1.1 do Termo de Securitização, calculada conforme disposto abaixo:

CRI DI

O saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI DI será amortizado em 2 (duas) parcelas, sendo a primeira devida em 18 de março de 2020 e a segunda em 17 de março de 2021, conforme percentuais de amortização previstos na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI DI na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI DI do Anexo II do Termo de Securitização, de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

AM<sub>i</sub> = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização dos CRI DI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

Tai = i-ésima taxa de amortização informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme a Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI DI do Anexo II ao Termo de Securitização

Os pagamentos relativos aos CRI DI serão feitos em cada uma das datas de pagamento estabelecidas na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI DI no Anexo II ao Termo de Securitização e calculados conforme fórmula a seguir:

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

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

AM<sub>i</sub> = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização dos CRI DI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

J = valor unitário da Remuneração dos CRI DI devida, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Farão jus aos pagamentos relativos aos CRI DI aqueles que sejam Titulares de CRI DI ao final do Dia Útil imediatamente anterior a cada uma das datas de pagamento dos CRI DI.

A Remuneração dos CRI DI será paga em 8 (oito) parcelas semestrais, nas datas especificadas na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI DI do Anexo II do Termo de Securitização, sendo que a primeira parcela será devida em 19 de setembro de 2017 e a última parcela em 17 de março de 2021.

Sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI DI incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de sobretaxa que não poderá exceder 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, a ser apurada em Procedimento de *Bookbuilding* ("Sobretaxa DI", e, em conjunto com a Taxa DI, "Remuneração dos CRI DI"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, desde a Data de Início da Remuneração dos CRI ou a data de pagamento de Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

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

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

Sendo que:

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

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

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

$$FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread$$

Sendo que:

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

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

Sendo que:

n = número total de Taxas DI, consideradas desde a Data de Início da Remuneração dos CRI ou a data de pagamento de Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive até a data de cálculo, exclusive, sendo "n" um número inteiro;

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

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

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

Sendo que:

$DI_k$  = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela CETIP, utilizada com 2 (duas) casas decimais, desde 4 (quatro) Dias Úteis anteriores à Data de Início da Remuneração dos CRI ou em 4 (quatro) Dias Úteis anteriores à data de pagamento de Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até 4 (quatro) Dias Úteis anteriores a data de cálculo, exclusive.

FatorSpread = Sobretaxa DI, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Sendo que:

*spread* = Sobretaxa DI, conforme definida no Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais; e

n = número de dias úteis entre a Data de Início da Remuneração dos CRI ou a data de pagamento de Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "n" um número inteiro.

Observações:

De forma exemplificativa, para a primeira data de pagamento de Remuneração dos CRI DI, serão consideradas as Taxas DI divulgadas entre o dia 22 de março de 2017 e o dia 12 de setembro de 2017. O fator resultante da expressão  $(1 + TDI_k)$  é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Efetua-se o produtório dos fatores  $(1 + TDI_k)$ , sendo que a cada fator 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 FatorSpread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável por seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma.

Observado o disposto na Cláusula 5.1.5 do Termo de Securitização, se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI DI previstas no Termo de Securitização, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e/ou os Titulares de CRI DI, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 15 (quinze) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência da Taxa DI"), ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI aos CRI DI por proibição legal ou judicial, será utilizado seu substituto legal ou, na sua falta, será utilizada a Taxa SELIC ou, na sua falta, será utilizado seu substituto legal. Na falta do substituto legal da Taxa Selic, o Agente Fiduciário deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de término do Período de Ausência da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI DI (na forma e prazos estipulados no Termo de Securitização) para que os Titulares de CRI DI definam, observado o disposto no Termo de Securitização e de comum acordo com a Emissora, o novo parâmetro de remuneração das Debêntures DI, e conseqüentemente dos CRI DI, a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, devendo ser realizada na mesma data assembleia geral de Debenturistas para deliberar da mesma forma que tal matéria foi tratada na respectiva assembleia geral de titulares de CRI DI, nos termos da Cláusula 12 do Termo de Securitização. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração dos CRI DI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI DI previstas no Termo, será utilizado, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI ou a Taxa SELIC, conforme o caso, divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer



compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e/ou os Titulares de CRI DI quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures DI e, conseqüentemente, para os CRI DI. Caso a Taxa DI ou a Taxa SELIC, conforme o caso, volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI DI prevista acima, referida Assembleia Geral de Titulares de CRI DI não será realizada, e a Taxa DI ou a Taxa SELIC, conforme o caso, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI DI previstas no Termo de Securitização.

Caso, (i) na Assembleia Geral de Titulares de CRI DI prevista acima não haja acordo sobre a nova remuneração das Debêntures DI e, conseqüentemente dos CRI DI, nos termos previstos no Termo de Securitização, ou (ii) a Devedora não concorde com o novo parâmetro de remuneração das Debêntures DI e, conseqüentemente dos CRI DI, estabelecido da referida Assembleia Geral de Titulares de CRI DI, deverá ser adotado o seguinte procedimento:

(i) a Emissora deverá dar publicidade da ata da Assembleia Geral de Titulares de Debenturistas acima mencionada na forma da Cláusula 7.1 do Termo de Securitização, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após a sua realização, informando se a Devedora concordou ou não com o novo parâmetro de remuneração das Debêntures DI e, conseqüentemente dos CRI DI, que tenha sido aprovado;

(ii) em até 2 (dois) Dias Úteis contados da disponibilização da ata da Assembleia Geral nos termos previstos no item (i) acima, os Titulares de CRI DI que tiverem interesse na recompra dos CRI DI pela Emissora e, conseqüentemente, das Debêntures DI pela Devedora (no prazo e valor previsto no item (iii) abaixo) deverão enviar notificação nesse sentido, por escrito, à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, na forma prevista na Cláusula 19 do Termo de Securitização. A ausência de envio da referida notificação no prazo acima previsto será considerado como não interesse pelo Titular de CRI DI em exercer o direito de recompra de que ora se trata; e

(iii) após o prazo final para manifestação dos Titulares de CRI DI conforme item (ii) acima, a Devedora recomprará a totalidade das Debêntures DI no montante equivalente à quantidade de CRI DI dos Titulares de CRI DI que tenham se manifestado neste sentido, sendo que a Emissora recomprará os respectivos CRI DI, em até 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento dos recursos decorrentes da recompra das Debêntures DI pela Devedora na Conta DI, sendo que a recompra dos CRI DI será efetivada pelo saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI DI, acrescido da Remuneração dos CRI DI, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Remuneração dos CRI ou da data de pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI DI previstas no Termo, será utilizado, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente.

#### CRI IPCA Curta

O saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA Curta, acrescido da Atualização Monetária dos CRI IPCA Curta, será amortizado em 3 (três) parcelas, sendo (a) a primeira devida em 17 de março de 2022, (b) a segunda devida em 17 de março de 2023, e (c) a terceira devida em 19 de

março de 2024, conforme percentuais de amortização previstos na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI IPCA Curta do Anexo II do Termo de Securitização de acordo com a seguinte fórmula:

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

AM<sub>i</sub> = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização dos CRI IPCA Curta, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima;

Ta<sub>i</sub> = i-ésima taxa de amortização informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme a Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI IPCA Curta do Anexo II do Termo de Securitização.

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

O pagamento efetivo dos Juros dos CRI IPCA Curta será realizado em 7 (sete) parcelas anuais, nas datas especificadas na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI IPCA Curta do Anexo II do Termo de Securitização, sendo que a primeira parcela será devida em 19 de março de 2018 e a última parcela em 19 de março de 2024, em cada uma das datas de pagamento estabelecidas na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI IPCA Curtano Anexo II do Termo de Securitização.

Os pagamentos relativos aos CRI IPCA Curta serão feitos em cada uma das datas de pagamento estabelecidas na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI IPCA Curta no Anexo II do Termo de Securitização e calculados conforme fórmula a seguir:

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

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

AM<sub>i</sub> = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização dos CRI IPCA Curta, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

A Remuneração dos CRI IPCA Curta será paga em 7 (sete) parcelas anuais, nas datas especificadas na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI IPCA Curta do Anexo II do Termo de Securitização, sendo que a primeira parcela será devida em 19 de março de 2018 e a última parcela em 19 de março de 2024.

O saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA Curta será atualizado pela variação acumulada do IPCA, desde a Data de Início da Remuneração dos CRI até a data de seu efetivo pagamento, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA Curta automaticamente ("Atualização Monetária dos CRI IPCA Curta"). O Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA Curta, atualizado pela Atualização Monetária dos CRI IPCA Curta, será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

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

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

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

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

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

n = número total de números-índices do IPCA considerados na atualização monetária dos CRI IPCA Curta, sendo "n" um número inteiro;

NI<sub>k</sub> = valor do número-índice do IPCA referente (i) à 2 (dois) meses anteriores ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria data base indicada na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI IPCA Curta do Anexo II do Termo de Securitização, ou (ii) ao mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja após data base indicada na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI IPCA Curta do Anexo II do Termo de Securitização;

NI<sub>k-1</sub> = valor do número-índice do IPCA referente ao mês anterior ao utilizado no mês "k";

dup = número de Dias Úteis entre a Data de Início da Remuneração dos CRI ou a data base indicada na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI IPCA Curta do Anexo II do Termo de Securitização, conforme o caso, e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do IPCA, sendo "dup" um número inteiro e igual ao "dut" datas base indicadas na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI IPCA Curta do Anexo II do Termo de Securitização; e

dut = número de Dias Úteis entre as Datas de Aniversário, sendo "dut" um número inteiro.

Exemplificativamente, para a primeira data base, isto é, 19 de março de 2018, NI<sub>k</sub> corresponde ao número índice do IPCA referente a janeiro, divulgado em fevereiro, e NI<sub>k-1</sub> corresponde ao número índice do IPCA referente a dezembro, divulgado em janeiro.

$$\left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{\text{dup}}{\text{dut}}}$$

Os fatores resultantes das expressões são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Considera-se data de aniversário todo dia 15 (quinze) de cada mês, e caso referida data não seja Dia Útil, o primeiro Dia Útil subsequente (“Data de Aniversário”).

Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas datas de aniversário consecutivas.

Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil (conforme definido abaixo) subsequente.

O IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais ao divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.

Sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA Curta, atualizado pela Atualização Monetária dos CRI IPCA Curta, incidirão juros remuneratórios que não deverão exceder o percentual máximo correspondente a 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, conforme definido em Procedimento de *Bookbuilding* (“Juros dos CRI IPCA Curta”, e, em conjunto com a Atualização Monetária dos CRI IPCA Curta, “Remuneração dos CRI IPCA Curta”), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, desde a Data de Início da Remuneração dos CRI ou a data de pagamento de Juros dos CRI IPCA Curta imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI IPCA Curta, de amortização antecipada dos CRI IPCA Curta ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI IPCA Curta, nos termos previstos no Termo, os Juros dos CRI IPCA Curta serão pagos anualmente a partir da Data de Início da Remuneração dos CRI, ocorrendo o primeiro pagamento em 19 de março de 2018 e o último, em 19 de março de 2024. Os Juros dos CRI IPCA Curta serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$[J = \{VNa \times [FatorJuros - 1]\}]$$

Sendo que:

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

VNa = conforme definido acima;

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

$$\text{FatorJuros} = \left\{ \left( \frac{\text{taxa}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right\}$$

Sendo que:

Taxa = até 1,20 (um inteiro e vinte centésimos por cento), a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais; e

DP = número de dias úteis entre a Data de Início da Remuneração dos CRI ou a data de pagamento de Juros dos CRI IPCA Curta imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

Observado o disposto na Cláusula 5.2.3.1 do Termo de Securitização, se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI IPCA Curta previstas no Termo, o IPCA não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o último IPCA divulgado oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e/ou os Titulares de CRI IPCA Curta, quando da divulgação posterior do IPCA.

Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 15 (quinze) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência do IPCA"), ou no caso de impossibilidade de aplicação do IPCA aos CRI IPCA Curta por proibição legal ou judicial, será utilizado seu substituto legal ou, na sua falta, será utilizado o IGP-M ou, na sua falta, será utilizado seu substituto legal. Na falta do substituto legal do IGP-M, o Agente Fiduciário deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de término do Período de Ausência do IPCA ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI IPCA Curta (na forma e prazos estipulados no Termo de Securitização) para que os Titulares de CRI IPCA Curta definam, observado o disposto no Termo de Securitização e de comum acordo com a Emissora, o novo parâmetro de remuneração das Debêntures IPCA Curta, e consequentemente dos CRI IPCA Curta, a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época ("Taxa Substitutiva dos CRI IPCA Curta"), devendo ser realizada na mesma data assembleia geral de Debenturistas para deliberar da mesma forma que tal matéria foi tratada na respectiva assembleia geral de titulares de CRI IPCA Curta, nos termos da Cláusula 12 do Termo de Securitização. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração dos CRI IPCA Curta, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI IPCA Curta previstas na Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração da Atualização Monetária dos CRI IPCA Curta, o último IPCA ou IGP-M, conforme o caso, divulgado oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e/ou os Titulares de CRI IPCA Curta quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures IPCA Curta e, consequentemente, para os CRI IPCA Curta. Caso o IPCA ou o IGP-M, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI IPCA Curta prevista acima, referida Assembleia Geral de Titulares de CRI IPCA Curta não será realizada, e o IPCA ou o IGP-M, conforme o caso, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI IPCA Curta previstas no Termo de Securitização.

Caso, (i) na Assembleia Geral de Titulares de CRI IPCA Curta prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração das Debêntures IPCA Curta e, conseqüentemente dos CRI IPCA Curta, nos termos previstos no Termo de Securitização, ou (ii) a Devedora não concorde com o novo parâmetro de remuneração das Debêntures IPCA Curta e, conseqüentemente dos CRI IPCA Curta, estabelecido da referida Assembleia Geral de Titulares de CRI IPCA Curta, deverá ser adotado o seguinte procedimento:

(i) a Emissora deverá dar publicidade da ata da Assembleia Geral de Debenturistas acima mencionada na forma da Cláusula 7.1. do Termo de Securitização, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após a sua realização, informando se a Devedora concordou ou não com o novo parâmetro de remuneração das Debêntures IPCA Curta e, conseqüentemente dos CRI IPCA Curta, que tenha sido aprovado;

(ii) em até 2 (dois) Dias Úteis contados da disponibilização da ata da Assembleia Geral nos termos previstos no item (i) acima, os Titulares de CRI IPCA Curta que tiverem interesse na recompra dos CRI IPCA Curta pela Emissora e, conseqüentemente, das Debêntures IPCA Curta pela Devedora (no prazo e valor previsto no item (iii) abaixo) deverão enviar notificação nesse sentido, por escrito, à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, na forma prevista na Cláusula 19 do Termo de Securitização. A ausência de envio da referida notificação no prazo acima previsto será considerado como não interesse pelo Titular de CRI IPCA Curta em exercer o direito de recompra de que ora se trata; e

(iii) após o prazo final para manifestação dos Titulares de CRI IPCA Curta conforme item (ii) acima, a Devedora recomprará a totalidade das Debêntures IPCA Curta no montante equivalente à quantidade de CRI IPCA Curta dos Titulares de CRI IPCA Curta que tenham se manifestado neste sentido, sendo que a Emissora recomprará os respectivos CRI IPCA Curta, em até 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento dos recursos decorrentes da recompra das Debêntures IPCA Curta pela Devedora na Conta IPCA Curta, sendo que a recompra dos CRI IPCA Curta será efetivada pelo saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA Curta devidamente atualizado, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA Curta, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Remuneração dos CRI ou da data de pagamento da Remuneração dos CRI IPCA Curta até a data do efetivo pagamento, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI IPCA Curta previstas no Termo, será utilizado, para apuração do IPCA, o último IPCA divulgado oficialmente.

#### CRI IPCA Longa

O saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA Longa, acrescido da Atualização Monetária dos CRI IPCA Longa, será amortizado em 13 (treze) parcelas anuais, sendo a primeira devida em 19 de março de 2018 e a última em 19 de março de 2030, conforme percentuais de amortização previstos na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI IPCA Longa do Anexo II do Termo de Securitização, de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

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

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

Tai = i-ésima taxa de amortização informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme a Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI IPCA Longa do Anexo II do Termo de Securitização.

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

A Remuneração dos CRI IPCA Longa será paga em 13 (parcelas) parcelas anuais, nas datas especificadas na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI IPCA Longa do Anexo II do Termo de Securitização, sendo que a primeira parcela será devida em 19 de março de 2018 e a última parcela em 19 de março de 2030.

O saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA Longa será atualizado pela variação acumulada do IPCA, desde a Data de Início da Remuneração dos CRI até a data de seu efetivo pagamento, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA Longa automaticamente ("Atualização Monetária dos CRI IPCA Longa"). O Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA Longa, atualizado pela Atualização Monetária dos CRI IPCA Longa, será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

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

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

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

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

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

n = número total de números-índices do IPCA considerados na atualização monetária dos CRI IPCA Longa, sendo "n" um número inteiro;

$NI_k$  = valor do número-índice do IPCA referente (i) à 2 (dois) meses anteriores ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria data base indicada na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI IPCA Longa do Anexo II do Termo de Securitização, ou (ii) ao mês anterior, caso a atualização seja após a data base indicada na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI IPCA Longa do Anexo II do Termo de Securitização;

$NI_{k-1}$  = valor do número-índice do IPCA do ano anterior ao ano "k";

dup = número de dias úteis entre a Data de Início da Remuneração dos CRI ou data base indicada na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI IPCA Longa do Anexo II do Termo de Securitização imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, limitado ao número total de dias úteis de vigência do IPCA, sendo "dup" um número inteiro e igual ao "dut" nas datas base indicadas na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI IPCA Longa do Anexo II do Termo de Securitização; e

dut = número de dias úteis entre as Datas de Aniversário, sendo dut um número inteiro.

Exemplificativamente, para a primeira data base, isto é, 19 de março de 2018,  $NI_k$  corresponde ao número índice do IPCA referente a janeiro, divulgado em fevereiro, e  $NI_{k-1}$  corresponde ao número índice do IPCA referente a dezembro, divulgado em janeiro.

Os fatores resultantes das expressões  $\left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$  são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Considera-se data de aniversário todo dia 15 (quinze) de cada mês, e caso referida data não seja Dia Útil, o primeiro Dia Útil subsequente ("Data de Aniversário").

Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas datas de aniversário consecutivas.

Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil (conforme definido abaixo) subsequente.

O IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais ao divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.

Sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA Longa, atualizado pela Atualização Monetária dos CRI IPCA Longa incidirão juros remuneratórios que não deverão exceder o percentual máximo correspondente a 1,75% (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, a ser apurada em Procedimento de *Bookbuilding* ("Juros dos CRI IPCA Longa", e, em conjunto com a Atualização Monetária dos CRI IPCA Longa, "Remuneração dos CRI IPCA Longa"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, desde a Data de Início da Remuneração dos CRI ou a data de pagamento de Juros dos CRI IPCA Longa imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI



IPCA Longa, de amortização antecipada dos CRI IPCA Longa ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI IPCA Longa, nos termos previstos no Termo, os Juros dos CRI IPCA Longa serão pagos anualmente a partir da Data de Início da Remuneração dos CRI, ocorrendo o primeiro pagamento em 19 de março de 2018 e o último, em 19 de março de 2030. Os Juros dos CRI IPCA Longa serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$[J = \{VNa \times [FatorJuros - 1]\}]$$

Sendo que:

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

VNa = conforme definido acima;

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

$$\text{FatorJuros} = \left\{ \left[ \left( \frac{\text{taxa}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right] \right\}$$

Sendo que:

taxa = até 1,75 (um inteiro e setenta e cinco centésimos), conforme definida no Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais; e

DP = número de dias úteis entre a Data de Início da Remuneração dos CRI ou a data de pagamento de Juros dos CRI IPCA Longa imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

Observado o disposto na Cláusula 5.3.3.1 do Termo de Securitização, se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI IPCA Longa previstas no Termo, o IPCA não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o último IPCA divulgado oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e/ou os Titulares de CRI IPCA Longa, quando da divulgação posterior do IPCA.

Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA por prazo superior ao Período de Ausência do IPCA, ou no caso de impossibilidade de aplicação do IPCA aos CRI IPCA Longa por proibição legal ou judicial, será utilizado seu substituto legal ou, na sua falta, será utilizado o IGP-M. Na falta do substituto legal do IGP-M, o Agente Fiduciário deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de término do Período de Ausência do IPCA ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI IPCA Longa (na forma e prazos estipulados no Termo de Securitização) para que os Titulares de CRI IPCA Longa definam, observado o disposto no Termo de Securitização e de comum acordo com a Emissora, o novo parâmetro de remuneração das Debêntures IPCA Longa, e conseqüentemente dos CRI IPCA Longa,

a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época ("Taxa Substitutiva dos CRI IPCA Longa") devendo ser realizada na mesma data assembleia geral de Debenturistas para deliberar da mesma forma que tal matéria foi tratada na respectiva assembleia geral de titulares de CRI IPCA Longa, nos termos da Cláusula 12 do Termo de Securitização. Até a deliberação da Taxa Substitutiva dos CRI IPCA Longa, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI IPCA Longa previstas na Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração da Atualização Monetária dos CRI IPCA Longa, o último IPCA ou IGP-M, conforme o caso, divulgado oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e/ou os Titulares de CRI IPCA Longa quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures IPCA Longa e, conseqüentemente, para os CRI IPCA Longa. Caso o IPCA ou o IGP-M, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI IPCA Longa prevista acima, referida Assembleia Geral de Titulares de CRI IPCA Longa não será realizada, e o IPCA ou o IGP-M, conforme o caso, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI IPCA Longa previstas no Termo.

Caso, (i) na Assembleia Geral de Titulares de CRI IPCA Longa prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração das Debêntures IPCA Longa e, conseqüentemente dos CRI IPCA Longa, nos termos previstos no Termo de Securitização, ou (ii) a Devedora não concorde com o novo parâmetro de remuneração das Debêntures IPCA Longa e, conseqüentemente dos CRI IPCA Longa estabelecido da referida Assembleia Geral de Titulares de CRI IPCA Longa, deverá ser adotado o seguinte procedimento:

- (i) a Emissora deverá dar publicidade da ata da Assembleia Geral de Debenturistas acima mencionada na forma da Cláusula 7.1. do Termo de Securitização, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após a sua realização, informando se a Devedora concordou ou não com o novo parâmetro de remuneração das Debêntures IPCA Longa e, conseqüentemente dos CRI IPCA Longa, que tenha sido aprovado;
- (ii) em até 2 (dois) Dias Úteis contados da disponibilização da ata da Assembleia Geral nos termos previstos no item (i) acima, os Titulares de CRI IPCA Longa que tiverem interesse na recompra dos CRI IPCA Longa pela Emissora e, conseqüentemente, das Debêntures IPCA Longa pela Devedora (no prazo e valor previsto no item (iii) abaixo) deverão enviar notificação nesse sentido, por escrito, à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, na forma prevista na Cláusula 19 do Termo de Securitização. A ausência de envio da referida notificação no prazo acima previsto será considerado como não interesse pelo Titular de CRI IPCA Longa em exercer o direito de recompra de que ora se trata;
- (iii) após o prazo final para manifestação dos Titulares de CRI IPCA Longa conforme item (ii) acima, a Devedora recomprará a totalidade das Debêntures IPCA Longa no montante equivalente à quantidade de CRI IPCA Longa dos Titulares de CRI IPCA Longa que tenham se manifestado neste sentido, sendo que a Emissora recomprará os respectivos CRI IPCA Longa, em até 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento dos recursos decorrentes da recompra das Debêntures IPCA Longa pela Devedora na Conta IPCA Longa, sendo que a recompra dos CRI IPCA Longa será efetivada pelo saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA Longa devidamente atualizado, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA Longa, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início

da Remuneração dos CRI ou da data de pagamento da Remuneração dos CRI IPCA Longa imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI IPCA Longa previstas no Termo, será utilizado, para apuração do IPCA, o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente.

- **RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E VENCIMENTO ANTECIPADO DOS CRI**

Resgate Antecipado Facultativo Total: Sujeito ao atendimento das condições abaixo, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar a partir (i) de 15 de março de 2018 para as Debêntures DI e as Debêntures IPCA Curta, e (ii) de 15 de março de 2019 para as Debêntures IPCA Longa, e com aviso prévio à Emissora e ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data do evento, o resgate antecipado da totalidade (sendo vedado o resgate parcial) de uma ou todas as séries das Debêntures, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, mediante o pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures, ou desde a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, acrescida de prêmio calculado nos seguintes termos:

- I. prêmio das Debêntures DI: 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, pelo prazo médio remanescente das Debêntures DI, abaixo transcrita:

$$\text{Prêmio das Debêntures DI} = PM_{trfi} * 0,0025 * VNe$$

onde:

VNe = saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

PM<sub>trfi</sub> = Prazo médio remanescente das Debêntures DI, em ano (considerando o período de apuração de um ano, 252 dias úteis), calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$PM_{trfi} = \frac{\sum_{j=1}^q Q_j * VN_{qj}}{\sum_{j=1}^q VN_{qj}}$$

em que:

q = Quantidade de eventos financeiros (amortização do principal) das Debêntures DI, considerados a partir da data do resgate antecipado;

Q<sub>j</sub> = Prazo remanescente de cada evento financeiro j (amortização do principal) das Debêntures DI, dado em dias úteis, sendo prazo remanescente entendido como o número de dias úteis entre a data de resgate antecipado das Debêntures DI e a data do evento financeiro (amortização do principal), excluindo-se da sua contagem a data de apuração e incluindo-se a data do evento financeiro; e

VN<sub>j</sub> = Valor nominal de cada evento financeiro j (amortização do principal) das Debêntures DI

- II. prêmio das Debêntures IPCA Curta e das Debêntures IPCA Longa: a ser calculado conforme Cláusula 8.19.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, abaixo transcrita:

$P_n = \text{Máximo} \{0; \text{Saldo Devedor Ajustado} - \text{Saldo Devedor}\}$

Onde,

P<sub>n</sub>: é valor do Prêmio de Resgate, que não poderá ser negativo.

Saldo Devedor Ajustado: é o saldo devedor ajustado, calculado conforme fórmula abaixo:

$$\text{SaldoDevedorAjustado} = \sum_{i=1}^n \left( \frac{PMT_n \times C_n}{(1 + \text{TaxaTesouroIPCA})^{dun/252}} \right)$$

Onde,

“n” são os números compreendidos entre 1, inclusive, e 6 inclusive para as Debentures IPCA Curta e 1, inclusive, e 11, inclusive para os Debentures IPCA Longa, conforme o caso. Para fins do cálculo, não serão considerados os números correspondentes às parcelas já quitadas junto aos debenturistas;

“PMT<sub>n</sub>” é o n-ésimo valor, na Data de Início da Remuneração das Debêntures, constante da coluna “PMT<sub>n</sub>”, constante da tabela do Anexo B ou C da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme o caso, calculado com 2 (duas) casas decimais, sem arredondamento. Para fins do cálculo, não serão considerados os números correspondentes às parcelas já quitadas junto aos debenturistas;

“Taxa Tesouro IPCA” é a taxa fixa, em percentual ao ano, de remuneração (cupom sobre o IPCA) do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais que tenha a duration mais próxima do duration das Debêntures IPCA Curta ou das Debêntures IPCA Longa, conforme o caso. Será utilizada a taxa indicativa do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais divulgada pela ANBIMA obtida 2 (dois) Dias Úteis antes da data do resgate antecipado;

“dun” é o número de Dias Úteis compreendidos entre a data de resgate antecipado e a n-ésima data constante da coluna “Data de Pagamento da PMT<sub>n</sub>” constante no Anexo B ou C da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme o caso;

“C<sub>n</sub>” é o fator acumulado das variações mensais do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;

“Saldo Devedor”: saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA Curta, quando calculado o prêmio das Debentures IPCA Curta e das Debêntures IPCA Longa, quando calculado o premio das Debentures IPCA Longa, acrescido da Remuneração das Debentures IPCA Curta ou da Remuneração das Debentures IPCA Longa, conforme aplicável, calculada pro rata temporis desde a Data de Início da Remuneração, ou desde a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável.

Caso a Emissora receba uma comunicação acerca do resgate antecipado facultativo de Debêntures, nos termos previstos na Cláusula 6.1 do Termo de Securitização, por conseguinte, dos Créditos Imobiliários ("Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo"), a Emissora deverá, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da data de recebimento da referida Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo, publicar um comunicado na forma da Cláusula 7.1 do Termo de Securitização, bem como informar a CETIP, o Agente Fiduciário, a BM&FBOVESPA e o Escriturador, com os termos e condições previstos na Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo.

Observado o disposto nas Cláusulas 6.1 e 6.1.1 do Termo de Securitização, caso a Devedora realize o resgate antecipado facultativo de Debêntures e, por conseguinte dos Créditos Imobiliários, a Emissora realizará o resgate antecipado total dos CRI correspondentes às Séries cujas Debêntures serão resgatadas antecipadamente, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do resgate antecipado facultativo das Debêntures, independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares de CRI, os quais desde já autorizam a Emissora, o Agente Fiduciário, a BM&FBOVESPA e a CETIP a realizar os procedimentos necessários a efetivação do resgate antecipado dos CRI, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

Amortização Extraordinária Facultativa. Sujeito ao atendimento das condições abaixo, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a partir (i) do primeiro aniversário da Data da Repactuação para as Debêntures DI e as Debêntures IPCA Curta, e (ii) do segundo aniversário da Data da Repactuação para as Debêntures IPCA Longa, e com aviso prévio ao Debenturista e ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data do evento, amortizações antecipadas sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário de uma ou todas as séries das Debêntures, mediante o pagamento de parcela do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures a serem amortizadas, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures, ou desde a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, acrescida de prêmio calculado nos termos da Cláusula 6.1 do Termo de Securitização.

Caso a Emissora receba uma comunicação acerca da amortização antecipada facultativa de Debêntures nos termos previstos na Cláusula 6.2 do Termo de Securitização ("Comunicação de Amortização Antecipada Facultativa"), a Emissora deverá, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da data de recebimento da referida Comunicação de Amortização Antecipada Facultativa, publicar um comunicado na forma da Cláusula 15 do Termo de Securitização, bem como informar a CETIP, o Agente Fiduciário, a BM&FBOVESPA e o Escriturador, com os termos e condições previstos na Comunicação de Amortização Antecipada Facultativa.

Observado o disposto na Cláusula 6.2 do Termo de Securitização, caso a Devedora realize a amortização antecipada facultativa de Debêntures, a Emissora realizará a amortização antecipada facultativa dos CRI correspondentes às séries cujas Debêntures serão amortizadas antecipadamente, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da amortização antecipada facultativa das Debêntures, independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares de CRI, os quais desde já autorizam a Emissora, o Agente Fiduciário, a BM&FBOVESPA e a CETIP a realizar os procedimentos necessários à efetivação da amortização antecipada dos CRI, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia, observado o disposto na Cláusula 6.2.2 do Termo de Securitização.

A amortização antecipada dos CRI da(s) Série(s) em questão será realizada de forma proporcional entre todos os CRI envolvidos.

Resgate Antecipado Obrigatório: Ocorrendo **(a)** qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 8.28.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme abaixo descritos, **(b)** qualquer evento que enseje a Multa Indenizatória, a Emissora realizará resgate antecipado obrigatório dos CRI com os recursos oriundos do pagamento pela Devedora do vencimento antecipado das Debêntures ou da Multa Indenizatória, ou **(c)** qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 8.28.2 da Escritura de Emissão de Debêntures e havendo deliberação pelo vencimento antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 6.3.2 do Termo de Securitização.

Vencimento Antecipado Automático: São os Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 8.28.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme abaixo descritos:

- I. inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, não sanado no prazo de 1 (um) Dia Útil contado do respectivo inadimplemento;
- II. invalidade, nulidade, inexecutabilidade ou ineficácia da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa ou em decisão interlocutória;
- III. questionamento judicial, pela Devedora, por qualquer controladora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Devedora (se aplicável), por qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) pela Devedora, de qualquer disposição da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou dos demais Documentos da Operação;
- IV. cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, de qualquer de suas obrigações ou dos ativos objeto das Garantias, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou dos demais Documentos da Operação;
- V. (a) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e/ou de qualquer Controlada, exceto (i) se a liquidação, dissolução e/ou extinção decorrer de uma operação societária que não constitua um Evento de Inadimplemento, nos termos do item X da Cláusula 8.28.2 da Escritura de Emissão de Debêntures; ou (ii) pela liquidação, dissolução ou extinção de uma Controlada inativa, ou seja, sem atividades operacionais há mais de 12 (doze) meses; (b) decretação de falência da Devedora e/ou de qualquer Controlada; (c) pedido

- de autofalência formulado pela Devedora e/ou por qualquer Controlada; (d) pedido de falência da Devedora e/ou de qualquer Controlada, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou (e) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora e/ou de qualquer Controlada, independentemente do deferimento ou homologação do respectivo pedido;
- VI. transformação da forma societária da Devedora de sociedade por ações para sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
  - VII. vencimento antecipado de qualquer dívida ou obrigação pecuniária da Devedora e/ou de qualquer Controlada (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão das Debêntures, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;
  - VIII. distribuição e/ou pagamento, pela Devedora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Devedora, caso a Devedora, esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social da Devedora vigente na Data de Emissão das Debêntures;
  - IX. descumprimento das obrigações relativas à destinação dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures previstas na Cláusula 5 da Escritura de Emissão de Debêntures;
  - X. existência de qualquer decisão judicial favorável a qualquer pessoa que não aquelas indicadas no inciso III acima, acerca da validade, eficácia ou exequibilidade da Escritura de Emissão de Debêntures, da Escritura de Emissão de CCI, do Contrato de Cessão e/ou do Termo de Securitização, que não tenha seus efeitos suspensos no prazo de 10 (dez) Dias Úteis; e
  - XI. não recomposição, pela Devedora, do Valor Mínimo dos Fundos de Despesa no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento da notificação prevista na Cláusula 26.2 do Termo de Securitização.

Vencimento Antecipado Não-Automático: Adicionalmente, tão logo a Emissora tome ciência da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 8.28.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme abaixo descritos, a Emissora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis, convocar uma Assembleia Geral, nos termos da Cláusula 12 do Termo de Securitização e observado o disposto na Cláusula 6.3.3 do Termo de Securitização, para deliberar sobre o vencimento antecipado das Debêntures, que dependerá de deliberação tomada por Titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação em primeira convocação ou a maioria dos CRI em Circulação presentes à Assembleia Geral instalada em qualquer convocação subsequente, desde que estejam presentes na referida Assembleia Geral, no mínimo, 1/3 (um terço) dos CRI em Circulação:

- I. inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento da comunicação a respeito do descumprimento;

- II. inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária prevista nos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do recebimento da comunicação a respeito do descumprimento;
- III. existência de qualquer decisão judicial favorável a qualquer pessoa que não aquelas indicadas no inciso III da Cláusula 8.28.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, acerca da validade, eficácia ou exequibilidade das Garantias, que (i) não tenha seus efeitos suspensos no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, ou (ii) não seja substituída por outra Garantia oferecida pela Devedora e aceita pelo Debenturista, conforme decisão dos titulares de CRI;
- IV. aquisição do controle acionário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto da Devedora (conforme definido em seu estatuto social), desde que (i) em qualquer caso, ocorra o rebaixamento do rating da emissão dos CRI, no prazo de 90 (noventa) dias corridos contados da aquisição do controle direto da Devedora, e (ii) o referido rebaixamento seja no todo ou em parte relacionado diretamente à mudança do controle direto da Devedora. Fica autorizado, desde já, a possibilidade dispersão de capital da Devedora com a consequente extinção da existência de um controlador ou bloco de controle;
- V. comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora, na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer outro Documento da Operação é falsa, enganosa, incorreta, inconsistente ou incompleta;
- VI. existência de qualquer decisão judicial e/ou de qualquer decisão arbitral não sujeita a recurso, contra a Devedora e/ou qualquer Controlada, que implique no pagamento de valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão das Debêntures, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;
- VII. existência de decreto ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição determinando a desapropriação, confisco ou expropriação de ativo(s) de propriedade da Devedora e/ou de qualquer Controlada e/ou da posse, direta ou indireta, da Devedora e/ou de qualquer Controlada, em valor individual ou agregado, considerando cada período de 12 (doze) meses a partir da Data de Emissão das Debêntures, igual ou superior a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão de Debêntures, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;
- VIII. não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, alvarás ou licenças, inclusive ambientais, exigidas pelos órgãos competentes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou por qualquer das Controladas, exceto por aquelas cuja ausência não tenha um Efeito Adverso Relevante;
- IX. não observância, pela Devedora, do índice financeiro abaixo ("Índice Financeiro"), a ser apurado pela Devedora trimestralmente, e acompanhado pelo Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento, pelo Agente Fiduciário, das informações a que se refere a Cláusula 9.1 abaixo, inciso I, alínea (a), tendo por base as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora, a partir, inclusive, das Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora relativas a 31 de dezembro de 2016: índice financeiro decorrente do quociente da divisão da Dívida Líquida pelas Propriedades para Investimento, que deverá ser igual ou inferior a 0,5;



- X. cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária, envolvendo a Devedora e/ou qualquer Controlada, exceto:
- (a) exclusivamente no caso de cisão, fusão ou incorporação da Devedora, se tiver sido assegurado ao Debenturista (conforme orientação dos respectivos titulares de CRI que assim desejarem), durante o prazo mínimo de 6 (seis) meses contados da data de publicação das atas dos atos societários relativos à operação, o resgate das Debêntures de que forem titulares, mediante o pagamento do saldo devedor do valor nominal unitário das Debêntures, acrescido da remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures, ou da data de pagamento da remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento; ou
  - (b) pela incorporação, pela Devedora (de modo que a Devedora seja a incorporadora), de qualquer Controlada ou de ações de emissão de qualquer Controlada; ou
  - (c) pela cisão de Controlada com versão da parcela ou da totalidade do acervo cindido para a Devedora; ou
  - (d) por qualquer cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária realizada exclusivamente entre Controladas;
- XI. redução de capital social da Devedora, exceto se realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações;
- XII. amortização de ações de emissão da Devedora ou reembolso de ações de acionistas da Devedora, nos termos no artigo 45 da Lei das Sociedades por Ações, que representem mais de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Devedora (tendo por base as então mais recentes Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora);
- XIII. alteração do objeto social da Devedora e/ou de qualquer Controlada, conforme disposto em seu estatuto social ou contrato social, conforme o caso, vigente na Data de Emissão das Debêntures, exceto se não resultar em alteração da atividade principal da Devedora ou da respectiva Controlada;
- XIV. protesto de títulos contra a Devedora e/ou qualquer Controlada (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão das Debêntures, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de intimação do protesto, tiver sido validamente comprovado ao Agente Fiduciário que o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s);
- XV. inadimplemento pela Devedora e/ou por qualquer Controlada (ainda que na condição de garantidora), de qualquer dívida ou obrigação pecuniária, da Devedora e/ou de qualquer Controlada (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão das Debêntures, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;

- XVI. cancelamento do registro de emissor de valores mobiliários da Devedora perante a CVM;
- XVII. caso não ocorra o registro das Garantias nos prazos previstos nos respectivos Contratos de Garantia, com exceção do previsto na Cláusula 3.19.2 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; ou
- XVIII. demais Eventos de Inadimplemento não automáticos previstos nas Cláusulas 3.5.1, 3.6.1, 3.10, 3.12, 3.19, 4.8(e) do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

Na hipótese: (i) da não instalação da referida Assembleia Geral em segunda convocação, observado o disposto na Cláusula 6.3.4 do Termo de Securitização; ou (ii) de não ser aprovado o vencimento antecipado das obrigações da Devedora decorrentes das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e, conseqüentemente o resgate antecipado obrigatório dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, a Emissora deverá formalizar um termo de não instalação da Assembleia Geral (no caso do item (i) acima) ou realizada uma assembleia geral de debenturistas na mesma data indicando que não haverá a declaração de vencimento antecipado das Debêntures (no caso do item (ii) acima). Todavia, (A) em caso de suspensão dos trabalhos para deliberação em data posterior, relativa ao vencimento ou não antecipado das Debêntures, ou (B) caso a Assembleia Geral acima mencionada seja instalada e haja deliberação dos Titulares de CRI representando o quórum de deliberação aqui estabelecido, pelo vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente o resgate antecipado obrigatório dos CRI, a Emissora, em assembleia geral de debenturistas, formalizará a declaração de vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente o resgate antecipado obrigatório dos CRI.

A convocação da Assembleia Geral referida acima deverá observar o disposto na Cláusula 12 do Termo de Securitização, sendo que se instalará, em primeira convocação, com a presença dos Titulares de CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em qualquer convocação subsequente com qualquer número.

Nas hipóteses de resgate antecipado obrigatório previstas na Cláusula 6.3 do Termo de Securitização, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade os CRI pelo saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Remuneração dos CRI ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, devendo o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI ser realizado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento pela Emissora dos valores relativos ao vencimento antecipado das Debêntures, nos termos das Cláusulas 6.28 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.

A Emissora e o Agente Fiduciário obrigam-se a, tão logo tenham conhecimento de qualquer dos Eventos de Inadimplemento das Debêntures, comunicar imediatamente a outra Parte.

- **REGIME FIDUCIÁRIO**

Na forma do artigo 9º da Lei 9.514/97 e nos termos do Termo, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as CCI, as Garantias e as Contas do Patrimônio Separado.

As CCI e as Garantias permanecerão separadas e segregadas do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI de todas as Séries.

O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e pelas Garantias, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514.

Na forma do artigo 11 da Lei 9.514/97, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as Garantias e as Contas do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e de pagamento da amortização do principal, remuneração e demais encargos acessórios dos CRI.

Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, a Emissora declara que:

- a) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original, será realizada pela Instituição Custodiante;
- b) a guarda e conservação, em vias originais, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários serão de responsabilidade da Emissora; e
- c) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; (ii) a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos valores devidos pela Devedora; (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado; e (iv) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, mediante ciência do Agente Fiduciário, dos respectivos termos de liberação de Garantias.

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

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

Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização.

O Preço de Integralização será pago à vista em moeda corrente nacional, no ato da subscrição dos CRI, de acordo com os procedimentos da CETIP e da BM&FBOVESPA, conforme o caso: (i) nos termos do respectivo Boletim de Subscrição; e (ii) para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme a Cláusula 3.1, item 27 acima do Termo de Securitização bem como a seção "Destinação dos Recursos" deste Prospecto.

Todos os CRI serão subscritos e integralizados em uma única data, na Data de Integralização, sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, os Investidores poderão realizar a integralização dos CRI no Dia Útil imediatamente subsequente, sendo em tal caso devida a Remuneração relativa a esse Dia Útil de atraso, calculada de forma pro rata temporis.

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

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

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

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

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

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

A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis a ocorrência de qualquer dos eventos listados na Cláusula 11.1 do Termo de Securitização.

- **ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DOS CRI**

Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia de Titulares de CRI comum para todas as Séries ou de cada respectiva Série, conforme o caso, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI.

A Assembleia Geral poderá ser convocada:

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

Observado o disposto na Cláusula 12.2 do Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia de Titulares de CRI toda vez que a Emissora tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer outro Documento da Operação, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seus direitos.

A Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 12.3. do Termo de Securitização deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, desde que respeitados os prazos de antecedência para convocação da Assembleia de Titulares de CRI em questão, prevista na Cláusula 12.5 do Termo de Securitização.

Somente após a orientação dos Titulares de CRI, a Emissora deverá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que, neste caso, o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares de CRI por ela manifestado frente aos Devedores, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI ou à Emissora.

Aplicar-se-á à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

A convocação da Assembleia Geral far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 15 (quinze) dias para primeira convocação e de 8 (oito) dias para segunda convocação (exceto pelo disposto na Cláusula 11.2 do Termo de Securitização), no jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Titulares de CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em qualquer convocação subsequente, com qualquer número, exceto se de outra forma previsto no Termo de Securitização. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

Cada CRI corresponderá a um voto nas Assembleias de Titulares de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.

Para efeito da constituição do quórum de instalação e/ou deliberação a que se refere a Cláusula Décima Segunda do Termo de Securitização, serão considerados como "CRI em Circulação" a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos (i) aqueles que a Emissora ou a Devedora eventualmente possuam em tesouraria; ou (ii) os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em assembleias. Para efeitos de quórum de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.

Sem prejuízo do disposto na Cláusula 12.9 do Termo de Securitização, a Emissora e/ou os Titulares de 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 à Assembleia de Titulares de CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

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

- a) ao representante da Emissora;
- b) ao Titular de CRI eleito pelos CRI em Circulação presentes; ou
- c) à pessoa designada pela CVM.

Exceto se de outra forma estabelecido no Termo, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação que sejam detidos pelos presentes em tal Assembleia de Titulares de CRI.

As propostas de alterações feitas pela Emissora em relação (i) às datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à Atualização Monetária ou alteração da Remuneração dos CRI; (iii) ao prazo de vencimento dos CRI; (iv) alteração dos prêmios de resgate antecipado facultativo total e amortização antecipada facultativa parcial; (v) aos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; (vi) aos eventos de Vencimento Antecipado, do Resgate Antecipado Facultativo ou de Multa Indenizatória; (vii) às Garantias que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez; e/ou (viii) aos quóruns de deliberação, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da Assembleia de Titulares de CRI ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco) dos CRI em Circulação.

Os pedidos de renúncia prévia ou perdão temporário prévio referentes aos eventos de vencimento antecipado dos CRI dependerão de aprovação seja em primeira convocação da Assembleia de Titulares de CRI ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação em primeira convocação ou a maioria dos CRI em Circulação presentes à Assembleia Geral instalada em qualquer convocação subsequente, desde que estejam presentes na referida Assembleia Geral, no mínimo, 1/3 (um terço) dos CRI em Circulação.

As seguintes matérias deverão ser deliberadas pelos Titulares de CRI da respectiva Série, em Assembleia de Titulares de CRI separada para a respectiva Série: (i) à Atualização Monetária ou alteração da Remuneração dos CRI da respectiva Série, (ii) modificação no prazo de vencimento e datas de pagamento dos CRI da respectiva Série, e (iii) alteração dos prêmios de resgate antecipado facultativo total e amortização antecipada facultativa parcial. Os quóruns para instalação e deliberação nas Assembleias de Titulares de CRI de cada Série, nos termos da Cláusula 12.13 do Termo de Securitização, serão aqueles previstos na Cláusula 12 do Termo de Securitização aplicados com relação ao Titulares de CRI da Série em questão. Exceto pelas matérias expressamente previstas na Cláusula 12.13 do Termo de Securitização, as demais matérias de interesse dos titulares de CRI deverão ser deliberadas pelos Titulares de CRI de todas as Séries, em conjunto.

As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Gerais de Titulares de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns na Escritura de Emissão, 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 DOS CRI**

Os CRI serão objeto de distribuição pública nos termos da Instrução CVM nº 400, no montante de R\$550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões), com intermediação dos Coordenadores, sob regime de garantia firme de colocação, de forma individual e não solidária, observada a proporção de garantia firme a ser atribuída a cada Coordenador, nos termos do Contrato de Distribuição, em que estará previsto o respectivo plano de distribuição dos CRI.

A garantia firme de colocação dos CRI de que trata a Cláusula 3.2 do Termo de Securitização, está limitada ao montante de R\$550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões), e será prestada pelos Coordenadores, sem qualquer solidariedade entre eles, na seguinte proporção: (i) R\$183.334.000,00 (cento e oitenta e três milhões, trezentos e trinta e quatro mil reais), pelo Coordenador Líder; (ii) R\$183.333.000,00 (cento e oitenta e três milhões, trezentos e trinta e três mil reais) pelo Bradesco BBI; e (iii) R\$183.333.000,00 (cento e oitenta e três milhões, trezentos e trinta e três mil reais) pela XP.

A Garantia Firme de colocação poderá ser exercida pelos Coordenadores nos CRI da Série de sua escolha. Adicionalmente, o exercício da Garantia Firme pelos Coordenadores será feito pelo percentual máximo proposto para a Remuneração dos CRI, replicando o percentual para todos os CRI da respectiva Série.

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

Os CRI serão distribuídos publicamente a Investidores Qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539.

Os CRI serão depositados para (i) distribuição no mercado primário, por meio (a) do MDA, administrado e operacionalizado pela CETIP, e/ou (b) DDA, administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da CETIP e/ou da BM&FBOVESPA, conforme o caso; e (ii) negociação no mercado secundário, no (a) CETIP21, administrado e operacionalizado pela CETIP, e/ou e (b) PUMA, administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA, em mercado de bolsa, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica de acordo com os procedimentos da CETIP e/ou da BM&FBOVESPA, conforme o caso.

Durante o período de, no mínimo, 18 (dezoito) meses contados da data de encerramento da Oferta, os CRI somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, sendo certo que a autorização para negociação dos CRI para investidores não qualificados deverá ser autorizado em Assembleia Geral de Titulares de CRI e observar os demais termos e condições previstos no artigo 16 da Instrução CVM 414.

Importante ressaltar que a Oferta está sujeita a condição legítima que não depende da Emissora ou de pessoas a ela vinculadas, nos termos do artigo 22 da Instrução CVM 400, tendo em vista que a Oferta somente será realizada caso a Repactuação das Debêntures a ser proposta pela Devedora não seja aceita pelos então titulares das Debêntures.

- **PLANO DE DISTRIBUIÇÃO**

Os CRI serão objeto de distribuição pública aos Investidores, não sendo aplicável a fixação de lotes máximos ou mínimos. Os Coordenadores, com anuência da Emissora e da Devedora, organizarão a colocação dos CRI perante os Investidores interessados, podendo levar em conta suas relações



com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica devendo assegurar: (i) que o tratamento aos Investidores seja justo e equitativo, (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, e (iii) que os representantes de venda dos Participantes Especiais recebam previamente exemplar do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelos Coordenadores, observadas as regras de rateio proporcional na alocação de CRI em caso de excesso de demanda estabelecidas no Prospecto e no Contrato de Distribuição.

#### Público Alvo e Direcionamento da Oferta

Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores

A distribuição pública dos CRI será direcionada a Investidores, observado o seguinte direcionamento prioritário da distribuição: (i) até 80% (oitenta por cento) para Investidores Não Institucionais; e (ii) até 20% (vinte por cento) para Investidores Institucionais.

Na hipótese de não ser atingido o montante originalmente previsto para o Direcionamento da Oferta destinado aos Investidores Não Institucionais, os CRI restantes poderão ser direcionados para os Investidores Institucionais e vice-versa.

A Oferta terá início a partir da **(i)** concessão do registro da Oferta pela CVM; **(ii)** divulgação do Anúncio de Início; **(iii)** disponibilização do Prospecto Definitivo para os Investidores; **(iv)** não aceitação da Repactuação pelos debenturistas, com a efetivação da consequente recompra das Debêntures, o que ocorrer por último.

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

O prazo máximo para colocação dos CRI é de 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da regulamentação aplicável.

A colocação dos CRI junto aos Investidores será realizada de acordo com os procedimentos do DDA e do MDA, conforme o caso.

Caso o total de CRI correspondente à demanda dos Investidores exceda o Valor Total da Emissão, 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 no 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 pelos Coordenadores, proporcionalmente ao montante de CRI indicado nos respectivos Pedidos de Reserva ou nas respectivas intenções de investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações de CRI, conforme estabelecido no Prospecto Preliminar e no Contrato de Distribuição.

### Roadshow e Procedimento de Bookbuilding

Anteriormente à concessão, pela CVM, do registro da Oferta, os Coordenadores disponibilizarão ao público este Prospecto, precedido da divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400.

Após a publicação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar, os Coordenadores poderão realizar apresentações a potenciais investidores (*roadshow* e/ou apresentações individuais) sobre os CRI e a Oferta. Os materiais publicitários e os documentos de suporte que os Coordenadores pretendam utilizar em tais apresentações aos Investidores deverão ser previamente submetidos à aprovação ou encaminhados à CVM, conforme o caso, nos termos da Instrução CVM 400.

A Devedora se responsabilizará integralmente pelo conteúdo dos Prospectos e de eventuais materiais de divulgação utilizados no âmbito do *roadshow* e/ou de apresentações individuais conduzidas no âmbito da Oferta, de forma a garantir a plena veracidade e inexistência de omissões, ficando obrigada a ressarcir os Coordenadores, nos termos da Cláusula XIV do Contrato de Distribuição, caso estes tenham qualquer tipo de prejuízo advindo de referidos materiais e dos Prospectos.

A partir do 5º (quinto) Dia Útil contado da data da publicação do Aviso ao Mercado, os Coordenadores realizarão o Procedimento de *Bookbuilding* para os Investidores Institucionais e para os Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta, com recebimento de reservas, nos termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, sem fixação de lotes mínimos ou máximos. O recebimento de reservas se iniciará, nos respectivos períodos de reserva, após a publicação do Aviso ao Mercado. O Procedimento de *Bookbuilding* será realizado, pelos Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e do artigo 44 da Instrução CVM 400, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, o qual definirá, de comum acordo entre os Coordenadores e a Devedora, (i) o percentual a ser adotado para apuração da Remuneração, e (ii) a quantidade de CRI a ser alocada para cada uma das Séries.

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

Para fins de recebimento dos pedidos de reserva de subscrição dos CRI, será considerado, como "Período de Reserva", o período compreendido entre os dias 2 de fevereiro de 2017, inclusive, e 21 de fevereiro de 2017, inclusive, enquanto o "Período de Reserva para Pessoas Vinculadas" corresponderá ao período compreendido entre os dias 2 de fevereiro de 2017, inclusive, e 10 de fevereiro de 2017, inclusive (encerrando-se, portanto, 7 (sete) Dias Úteis antes do encerramento do Procedimento de *Bookbuilding*).

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto nas hipóteses de identificação de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Definitivo e do Prospecto Preliminar que alterem substancialmente o risco assumido pelo Investidor, ou a sua decisão de investimento, nos termos do parágrafo 4º do artigo 45 da Instrução CVM 400.

Durante todo o Prazo Máximo de Colocação, o preço de integralização dos CRI será o correspondente ao seu Valor Nominal Unitário, sendo a integralização dos CRI realizada em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição, em uma única data.

#### Participação de Pessoas Vinculadas

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

As Pessoas Vinculadas estarão sujeitas às regras e restrições aplicáveis a Investidores Não Institucionais previstas no Prospecto Preliminar e no Contrato de Distribuição.

A participação das Pessoas Vinculadas na Oferta será admitida mediante apresentação de Pedido de Reserva, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, a um dos Coordenadores e/ou Participantes Especiais.

Para fins do Procedimento de *Bookbuilding*, o Investidor interessado em subscrever os CRI, incluindo, sem limitação, quando for Pessoa Vinculada, deverá declarar, no âmbito do Pedido de Reserva, com relação ao percentual a ser adotado para apuração da Remuneração, se a sua participação na Oferta está condicionada à definição de percentual mínimo de Remuneração, mediante a indicação de percentual de Remuneração, pelo Investidor, no Pedido de Reserva, conforme o caso, observado os percentuais máximos previstos na Cláusula 2.1, item XIII do Contrato de Distribuição, estabelecidos como teto pelos Coordenadores para fins do Procedimento de *Bookbuilding*. Caso o percentual apurado no Procedimento de *Bookbuilding* para a Remuneração seja inferior ao percentual mínimo apontado no Pedido de Reserva como condicionante de participação na Oferta, nos termos acima previstos, o respectivo Pedido de Reserva será cancelado pelos Coordenadores.

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

Caso seja verificado, pelos Coordenadores, excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI ofertados, não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, devendo as intenções de investimento realizadas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas ser automaticamente canceladas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, exceto pela colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas que tenham apresentado pedidos de reserva dentro do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, sejam tais Pessoas Vinculadas Investidores Institucionais ou Investidores Não Institucionais, conforme autorizado no âmbito do procedimento de registro da Oferta, nos termos da Deliberação CVM 476. Adicionalmente, Pessoas Vinculadas admitidas nos termos acima estarão sujeitas às mesmas regras e restrições aplicáveis a Investidores Não Institucionais previstas neste Contrato de Distribuição e no Prospecto Preliminar.

A vedação acima não se aplica às instituições financeiras contratadas pela Emissora para atuar como formador de mercado, nos termos da regulamentação aplicável.

Conforme indicado no item "Participação de Pessoas Vinculadas" acima, será aceita a participação de investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta em vista das medidas adotadas na presente Oferta.

Essa participação tem como respaldo as disposições expressas na Deliberação CVM 476, para fins de dispensa ao disposto no artigo 55 da Instrução CVM 400, as quais são atendidas pela Oferta, conforme abaixo:

Requisito da Deliberação 476	Previsão nos Documentos da Operação
Deslocamento da data de término dos Pedidos de Reserva efetuados por Pessoas Vinculadas para data que anteceder, no mínimo, sete dias úteis ao encerramento do Período de Reserva para investidores que não sejam Pessoas Vinculadas.	A Cláusula 5.7.1. do Contrato de Colocação e as seções "Cronograma Tentativo" e "Regime de Colocação" estabelecem que o Período de Reservas para Pessoas Vinculadas encerrar-se-à sete Dias Úteis antes do encerramento do Período de Reserva.
Restrição da participação de Pessoas Vinculadas na Oferta à parcela destinada aos Investidores Não Institucionais.	A Cláusula 5.7.3. do Contrato de Colocação e a seção "Plano de Distribuição", subitem "Participação de Pessoas Vinculadas" prevê a participação das Pessoas Vinculadas na qualidade de Investidores Não Institucionais.
Sujeição das Pessoas Vinculadas às mesmas restrições que existentes aos investidores que não sejam Pessoas Vinculadas.	A Cláusula 5.7.7. do Contrato de Colocação e a seção "Plano de Distribuição", subitem "Participação de Pessoas Vinculadas" prevê que as Pessoas Vinculadas estarão sujeitas às mesmas regras e restrições aplicáveis aos Investidores Não Institucionais.

#### Início, Procedimento de Liquidação e Encerramento da Oferta

A Oferta terá início a partir da **(i)** concessão do registro da Oferta pela CVM; **(ii)** divulgação do Anúncio de Início; **(iii)** disponibilização do Prospecto Definitivo para os Investidores; **(iv)** não aceitação da Repactuação pelos debenturistas, com a efetivação da consequente recompra das Debêntures, o que ocorrer por último.

O prazo máximo para colocação dos CRI é de 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da regulamentação aplicável.

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

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

#### Oferta Não Institucional

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

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 aplicável, 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 da Oferta, mediante preenchimento do Pedido de Reserva no Período de Reserva ou no Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme o caso. 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 da Oferta que o receber;
- (ii) no Pedido de Reserva, os Investidores Não Institucionais, inclusive, sem limitação, os qualificados como Pessoas Vinculadas, poderão indicar um percentual mínimo de Remuneração, observado o percentual máximo (a) de 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, para os CRI DI ("Taxa Teto DI"); (b) 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, acrescidos exponencialmente à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais com vencimento em 15 de maio de 2023, que deverá ser a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, para os CRI IPCA Curta ("Taxa Teto IPCA Curta"); e (c) 1,75% (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, acrescidos exponencialmente à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais com vencimento em 15 de maio de 2023, que deverá ser a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, para os CRI IPCA Longa ("Taxa Teto IPCA Longa"), estabelecidos como teto pelos Coordenadores para fins do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo o atingimento de referido percentual mínimo de Remuneração condição de eficácia do Pedido de Reserva e de aceitação da Oferta por referidos Investidores Não Institucionais;

- (iii) observado o item (ii), acima, o Pedido de Reserva do Investidor Não Institucional será cancelado caso qualquer percentual mínimo referente à Remuneração, por ele indicado seja superior ao percentual de Remuneração estabelecido por meio do Procedimento de *Bookbuilding*;
- (iv) caso seja verificado, pelos Coordenadores, excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI, não será permitida a colocação de CRI perante Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas e os Pedidos de Reserva realizados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, exceto pela colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas que tenham apresentado Pedidos de Reserva dentro do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, sejam tais Pessoas Vinculadas Investidores Institucionais ou Investidores Não Institucionais, nos termos da Deliberação CVM 476;
- (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, seja igual ou inferior ao montante do Direcionamento da Oferta destinado aos Investidores Não Institucionais, 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;
- (vi) 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 o montante originalmente previsto para o Direcionamento da Oferta destinado aos Investidores Não Institucionais, os Coordenadores, em comum acordo com a Devedora, 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, que os CRI serão rateados pelos Coordenadores entre os Investidores Não Institucionais, sendo atendidos os Pedidos de Reserva que indicarem a menor taxa, adicionando-se os Pedidos de Reserva que indicarem taxas superiores até atingir a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que todos os Pedidos de Reserva admitidos que indicarem a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding* serão rateados entre os Investidores Não Institucionais, 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 de referido Direcionamento da Oferta serão rateados pelos Coordenadores entre os Investidores Não Institucionais cujo Pedido de Reserva não tenha sido cancelado na forma do item (iv) acima, sendo atendidos os Pedidos de Reserva que indicarem a menor taxa, adicionando-se os Pedidos de Reserva que indicarem taxas superiores até atingir a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que todos os Pedidos de Reserva admitidos que indicarem a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding* serão rateados entre os Investidores Não Institucionais,

proporcionalmente ao montante de CRI indicado nos respectivos Pedidos de Reserva, sendo desconsideradas quaisquer frações de CRI. Em caso de frações, o montante de CRI será arredondado para baixo;

- (vii) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, os Coordenadores informarão aos Investidores Não 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 Não Institucional, e (b) 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 respectivo Coordenador que recebeu Pedido de Reserva, com recursos imediatamente disponíveis;
- (viii) na hipótese de não ser atingido o montante originalmente previsto para o Direcionamento da Oferta destinado aos Investidores Não Institucionais, as respectivas sobras poderão ser direcionadas para os Investidores Institucionais; e
- (ix) as previsões dos itens acima aplicar-se-ão aos Participantes Especiais eventualmente contratados pelos Coordenadores no âmbito da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição e dos contratos de adesão dos Participantes Especiais.

#### 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 intenções de investimento aos Coordenadores durante o Período de Reserva ou na data prevista para realização do Procedimento de *Bookbuilding*. O Investidor Institucional Pessoa Vinculada deverá indicar, obrigatoriamente, ao apresentar a sua intenção de investimento sua qualidade de Pessoa Vinculada, sob pena de sua intenção de investimento ser cancelada pela respectiva Instituição Participante da Oferta que o receber;
- (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 seu Pedido de Reserva;
- (iii) caso seja verificado, pelos Coordenadores, excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI, não será permitida a colocação de CRI perante Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, exceto pela colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas que tenham apresentado Pedidos de Reserva dentro do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, nos termos da Deliberação.
- (iv) 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 do Direcionamento da Oferta a Investidores Institucionais serão rateados entre os Investidores Institucionais pelos Coordenadores, sendo 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 no 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;

(v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, os Coordenadores 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 Integralização que cada Investidor Institucional deverá pagar o Preço de Integralização referente aos CRI alocados nos termos acima previstos ao respectivo Coordenador que recebeu Pedido de Reserva ou intenção de investimento, com recursos imediatamente disponíveis; e

(vi) as previsões dos itens acima aplicar-se-ão aos Participantes Especiais contratados pelos Coordenadores no âmbito da Oferta, se houver, nos termos do Contrato de Distribuição e dos contratos de adesão dos Participantes Especiais.

Caso seja apurado no Procedimento de *Bookbuilding* que a demanda para a distribuição dos CRI revela-se insuficiente para respeitar o Direcionamento da Oferta, os Coordenadores poderão proceder à realocação da distribuição na colocação dos CRI, em conformidade com a demanda verificada, observadas as regras de alocação de CRI previstas no Prospecto Preliminar.

Caso o total de CRI correspondente às intenções de investimento e aos Pedidos de Reserva admitidos pelos Coordenadores no âmbito dos procedimentos descritos nos itens "Oferta Não Institucional" e "Oferta Institucional" acima exceda o Valor Total da Emissão, 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 no 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.

#### Formador de Mercado

A Emissora [contratou] o Formador de Mercado, com interveniência anuência da Devedora, 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 por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI, observado o valor máximo de R\$55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais), por meio do CETIP Trader, na forma e conforme as disposições da Instrução da CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme em vigor, do Manual de Normas para o Formador de Mercado (conforme em vigor editado pela CETIP), do Comunicado CETIP nº 111, de 6 de novembro de 2006 e alterações posteriores, com a finalidade de fomentar a liquidez dos CRI no mercado secundário.



### Escrituração

O Escriturador atuará, em nome da Emissora, como digitador e registrador dos CRI, para fins de custódia eletrônica e de liquidação financeira de eventos de pagamento dos CRI na BM&FBOVESPA e/ou na CETIP, conforme o caso, para distribuição em mercado primário e negociação em mercado secundário na BM&FBOVESPA e/ou na CETIP, conforme o caso.

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

### 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 BM&FBOVESPA ou da CETIP.

### • **INADEQUAÇÃO DE INVESTIMENTO**

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

• **CRONOGRAMA TENTATIVO**

	<b>Evento</b>	<b>Data <sup>(1)(2)</sup></b>
1	Protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta	22/12/2016
	Divulgação do Aviso ao Mercado	26/01/2017
2	Disponibilização deste Prospecto Preliminar aos Investidores da Oferta	
3	Início das apresentações de <i>Roadshow</i>	26/01/2017
4	Início do Período de Reserva	02/02/2017
5	Início do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas	02/02/2017
6	Encerramento do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas	10/02/2017
7	Encerramento do Período de Reserva	21/02/2017
8	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	22/02/2017
9	Registro da Oferta pela CVM	16/03/2017
10	Divulgação do Anúncio de Início	27/03/2017
11	Disponibilização do Prospecto Definitivo ao Público Investidor	27/03/2017
12	Data Liquidação financeira da Oferta	28/03/2017
13	Data de Início da Negociação dos CRI na CETIP e na BM&FBOVESPA	29/03/2017
14	Divulgação do Anúncio de Encerramento	30/03/2017

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

<sup>(2)</sup> Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, veja as seções “Suspensão, Cancelamento, Alteração Das Circunstâncias, Revogação ou Modificação de Oferta” do Prospecto Preliminar.

Quaisquer comunicados ao mercado relativos à Oferta serão informados por meio de divulgação de aviso na página da Emissora, dos Coordenadores, da CETIP, da CVM e da BM&FBOVESPA, nos endereços indicados na página 55 deste Prospecto Preliminar.

- **DEPÓSITO PARA DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO**

Os CRI serão depositados para (i) distribuição no mercado primário, por meio (a) do MDA, administrado e operacionalizado pela CETIP, e/ou (b) DDA, administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da CETIP e/ou da BM&FBOVESPA, conforme o caso; e (ii) negociação no mercado secundário, no (a) CETIP21, administrado e operacionalizado pela CETIP, e/ou e (b) PUMA, administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA, em mercado de bolsa, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica de acordo com os procedimentos da CETIP e/ou da BM&FBOVESPA, conforme o caso.

- **PRAZO DE COLOCAÇÃO**

O prazo máximo para colocação dos CRI é de 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da regulamentação aplicável.

- **REGIME DE COLOCAÇÃO**

Os CRI serão distribuídos sob o regime de garantia firme de colocação.

Sem prejuízo das suas obrigações regulamentares, conforme aplicáveis, o Itaú BBA poderá designar o Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.701.190/4816-09 ("Itaú Unibanco"), como responsável, para os devidos fins e efeitos, pelo cumprimento da garantia firme assumida pelo Itaú BBA. Ocorrida tal designação, em função de tal assunção de responsabilidade, a parcela do comissionamento devido pela Devedora ao Itaú BBA a título de Prêmio por Prestação de Garantia Firme (conforme definido no Contrato de Distribuição), inclusive o *gross-up* de tributos incidentes sobre o Prêmio por Prestação de Garantia Firme, será devida e paga diretamente ao Itaú Unibanco, contra a apresentação de fatura, nota ou recibo específicos, independentemente de qualquer aditamento do Contrato de Distribuição para inclusão do Itaú Unibanco como parte.

- **MULTA E JUROS MORATÓRIOS**

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

- **LOCAIS DE PAGAMENTOS**

Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela BM&FBOVESPA e/ou CETIP, conforme o caso. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na BM&FBOVESPA e/ou CETIP em qualquer data de pagamento da Remuneração, ou de amortização do Valor Nominal Unitário ou de seu saldo, conforme o caso, a

Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da respectiva data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos 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 subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

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

- **CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**

A Emissão dos CRI foi submetida à apreciação da Agência de Classificação de Risco. A classificação de risco da emissão deverá existir durante toda a vigência dos CRI, devendo ser atualizada a cada período de 3 (três) meses contados a partir da Data de Emissão dos CRI, de acordo com o disposto no artigo 7, § 7º da Instrução CVM nº 414. A Emissora se obrigou a encaminhar ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu recebimento, o relatório de classificação de risco atualizado.

A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída por qualquer uma das seguintes empresas, a qualquer tempo e a critério da Emissora, sem necessidade de Assembleia Geral de Titulares de CRI: (i) Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 201, conjunto 181 e 182, Pinheiros, CEP 05426-100, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.295.585/0001-40; ou (ii) Fitch Ratings Brasil Ltda., agência de classificação de risco com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, nº 20, sala 401 B, Centro, CEP 20.010-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.813.375/0001-33.

- **GARANTIAS**

Os Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI, uma vez constituída a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e a Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira, observado o disposto na Cláusula 8.2.1 do Termo de Securitização, contarão com tais garantias em favor da Emissora na forma dos Contratos de Garantia e nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do Termo de Securitização.

- **UTILIZAÇÃO DE INSTRUMENTOS DE DERIVATIVOS**

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

- **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL**

Em garantia do integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas deverá ser constituída, no prazo e nos termos a serem previstos no Contrato de Alienação Fiduciária, a Alienação Fiduciária sobre o Imóvel, cujas matrículas do propriedade da Devedora representam, nesta data, 77% (setenta e sete por cento) da área total edificada do empreendimento denominado "Ventura Corporate Towers - Torre Oeste".

- **CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS**

Em garantia do integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas deverá ser constituída, no prazo e nos termos a serem previstos no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios corresponderá na Data de Emissão dos CRI ao percentual equivalente a 81,23% do Valor Total de Emissão.

- **CESSÃO FIDUCIÁRIA DE APLICAÇÃO FINANCEIRA**

Em garantia do integral e pontual pagamento das Debêntures antes da Repactuação foi constituída, nos termos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira, a Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira para garantir 100% (cem por cento) das obrigações decorrentes das Debêntures, sendo certo que esta garantia será liberada observado o disposto na Cláusula 8.2.1 do Termo de Securitização.

- **FUNDOS DE DESPESA**

Para fins de pagamento de (i) despesas decorrentes da emissão dos CRI, ainda que após o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, devidos nos termos dos Documentos da Operação e aos prestadores de serviços da Emissão, (ii) despesas decorrentes de eventual excussão das Garantias, exceto impostos, taxas e emolumentos, a Emissora constituirá em cada uma das Contas do Patrimônio Separado um fundo de despesa, no valor mínimo a ser previsto no Termo de Securitização, o qual deverá ser descontado do Valor da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão.

Mediante recebimento de notificação enviada pela Securitizadora informando que o Valor Mínimo dos Fundos de Despesa não foi observado, a Devedora efetuará o depósito do valor necessário à recomposição do respectivo Valor Mínimo dos Fundos de Despesa na respectiva Conta do Patrimônio Separado, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento da referida notificação. A não recomposição do respectivo Valor Mínimo dos Fundos de Despesa na respectiva Conta do Patrimônio Separado no prazo aqui previsto configurará um Evento de Inadimplemento que acarretará o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme cláusula 8.28.1., item "XI", da Escritura de Emissão de Debêntures.

Em caso de declaração do vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, a Devedora não estará obrigada a realizar a recomposição prevista acima;

Os recursos dos Fundos de Despesa estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o patrimônio separado dos CRI, sendo certo que serão aplicados pela Emissora, na qualidade de titular das Contas do Patrimônio Separado, em qualquer um dos Investimentos Permitidos.

A aplicação dos recursos existentes nos Fundos de Despesa em qualquer um dos Investimentos Permitidos fica desde já autorizada pela Devedora, sendo certo que a remuneração obtida através de tais Investimentos Permitidos será de titularidade da Devedora que poderá realizar o saque de tal remuneração sempre que desejar, mediante prévia notificação enviada à Emissora, por escrito, desde que seja mantido o Valor Mínimo dos Fundos de Despesa.

Caso, quando da liquidação dos CRI, e após a quitação de todos os valores devidos aos titulares de CRI, ainda existam recursos remanescentes em qualquer Fundo de Despesa, a Emissora deverá transferir o montante existente, líquido de tributos, para a conta corrente n.º 07296-7, agência 1248, Itaú Unibanco S.A. (341) de titularidade da Devedora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da liquidação dos CRI.

- **DESPESAS**

As despesas abaixo listadas ("Despesas"), se incorridas, serão arcadas exclusivamente, diretamente e/ou indiretamente, pela Devedora, sendo que os pagamentos poderão ser efetivados diretamente pela Devedora ou pela Emissora (por conta e ordem da Devedora) com recursos do Patrimônio Separado se houver recursos no Patrimônio Separado para essas despesas, e reembolsados pela Devedora dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, juntamente com os respectivos comprovantes:

- I. as despesas com a gestão, realização e administração do Patrimônio Separado, na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, incluindo, sem limitação, o pagamento da taxa mensal de administração do Patrimônio Separado, no valor total de R\$3.320,42 (três mil, trezentos e vinte reais e quarenta e dois centavos), já incluído neste valor todo e qualquer tributo, a ser atualizada mensalmente pelo IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures, calculada *pro rata die* se necessário, a que a Emissora faz jus;
- II. taxa de administração dos Créditos Imobiliários, no valor total de R\$3.000,00 (três mil reais) mensais, devidos até a integral quitação dos Créditos Imobiliários, líquida de todos e quaisquer tributos, devida à Emissora, atualizada mensalmente pelo IPCA;
- III. despesas com a securitização dos Créditos Imobiliários, no valor de R\$100.000,00 (cem mil reais), líquida de todos e quaisquer tributos, devida à Emissora;
- IV. os valores devidos à Instituição Custodiante das CCI nos termos das Cláusulas 4.2 e seguintes da Escritura de Emissão de CCI;
- V. despesas com o pagamento das comissões e demais remunerações devidas aos Coordenadores e/ou aos Participantes Especiais nos termos previstos no Contrato de Distribuição e/ou nos contratos de adesão ao Contrato de Distribuição, incluindo, mas sem se limitar, às despesas incorridas nas apresentações de *roadshow*;

- VI. as despesas com prestadores de serviços contratados para a Emissão, tais como instituição custodiante, escriturador, banco liquidante, formador de mercado, agências de avaliação, câmaras de liquidação onde os CRI estejam registrados para negociação, entre outros;
- VII. os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos titulares de CRI e realização do Patrimônio Separado;
- VIII. as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares de CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado, observado que não serão devidas quaisquer despesas relacionadas à sucumbência em ações judiciais que têm a Devedora ou qualquer sociedade do seu grupo econômico como contraparte;
- IX. honorários, remuneração, despesas incorridas, reembolsos e demais verbas devidas ao Agente Fiduciário dos CRI e das Debêntures, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia em Assembleia Geral de titulares de CRI, em razão do exercício de suas funções conforme previsto neste Termo de Securitização;
- X. remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as Contas do Patrimônio Separado e as contas correntes a serem utilizadas no âmbito dos Contratos de Garantia;
- XI. despesas reembolsáveis nos termos do Contrato de Distribuição e/ou das proposta de prestação de serviços contratados no âmbito da Oferta, incorridas e a incorrer com relação a despesas de locomoção para obtenção das assinaturas dos representantes legais das Partes nos respectivos documentos da Emissão;
- XII. despesas com registros e movimentação perante a CVM, a BM&FBOVESPA, a ANBIMA, CETIP, juntas comerciais e cartórios de Registro de Títulos e Documentos e de Registro Geral de Imóveis, conforme o caso, da documentação societária da Emissora relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
- XIII. despesas com o registro e a publicação de atos societários da Emissora e necessárias à realização de assembleias gerais de titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;
- XIV. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado, observado que não serão devidas quaisquer despesas relacionadas à sucumbência em ações judiciais que têm a Devedora ou qualquer sociedade do seu grupo econômico como contraparte;
- XV. honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;
- XVI. quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Emissora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas neste Termo de

Securitização, observado que a Devedora e a Emissora não terão qualquer responsabilidade sobre eventual majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI;

XVII. quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização;  
e

XVIII. os honorários, despesas e custos dos assessores legais contratados para a implementação da Oferta e da emissão dos CRI.

- **ATRASO NO RECEBIMENTO DOS PAGAMENTOS**

Sem prejuízo no disposto no item "Prorrogação dos Prazos", o não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente, observado o disposto no item "Locais de Pagamento".

- **VINCULAÇÃO DOS PAGAMENTOS**

Os Créditos Imobiliários (incluindo as Garantias), os Fundos de Despesa, os recursos depositados nas Contas do Patrimônio Separado e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora e/ou da Emissora até a data de resgate dos CRI, exceto pelos eventuais tributos sobre eles aplicáveis, e pagamento integral dos valores devidos a seus titulares. Neste sentido, os Créditos Imobiliários (incluindo as Garantias) e os recursos depositados nas Contas do Patrimônio Separado:

- (i) constituirão, no âmbito do presente Termo de Securitização, Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento do Valor de Cessão e dos valores devidos aos Titulares de CRI;
- (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco previstos no Prospecto; e
- (v) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados, conforme previsto neste Termo de Securitização.



- **ORDEM DE ALOCAÇÃO DOS PAGAMENTOS**

Caso, em qualquer data, o valor recebido pela Emissora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários não seja suficiente para quitação integral dos valores devidos aos Titulares de CRI, tais valores serão alocados observada a seguinte ordem de preferência: (i) despesas do Patrimônio Separado, (ii) Remuneração dos CRI, *pro rata entre* cada uma das Séries com base no respectivo saldo devedor; e (iii) amortização do saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI, *pro rata* com base no respectivo saldo devedor.

- **ORDEM DE UTILIZAÇÃO DAS GARANTIAS**

A Emissora poderá eleger, a seu exclusivo critério, qual(is) Garantia(s) constituída(s) excutirá para realizar seu crédito, bem como poderá eleger, a seu exclusivo critério, a ordem de tais excussões, sendo que a excussão de qualquer Garantia não prejudicará, nem impedirá, a excussão das demais Garantias.

Os Titulares de CRI DI, os Titulares de CRI IPCA Curta e os Titulares de CRI IPCA Longa, ao adquirirem os respectivos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, entendem e declaram-se credores e beneficiários conjuntos, não solidários, não subordinados e em igualdade de condições (*pari passu*) das Garantias, na proporção dos créditos representados pelos CRI em Circulação que cada um deles é titular ("Parte Ideal").

Os Titulares de CRI DI, os Titulares de CRI IPCA Curta e os Titulares de CRI IPCA Longa concordam e obrigam-se a compartilhar, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular, quaisquer:

- a) valores que, considerando os montantes pagos ou não aos outros Titulares de CRI, sejam superiores à sua respectiva Parte Ideal;
- b) valores recebidos da Emissora, da Devedora ou de terceiros, em pagamento das obrigações assumidas pela Emissora, pela Devedora e/ou por quaisquer terceiros quando qualquer um dos demais Titulares de CRI deixar de receber sua Parte Ideal;
- c) valores recebidos em razão da execução extrajudicial ou judicial das Garantias para o pagamento das obrigações decorrentes dos CRI; ou
- d) bens, direitos, benefícios e privilégios decorrentes dos CRI e das Garantias auferidos pelos Titulares de CRI e/ou pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, no exercício de seus mandatos ou atuando em nome próprio, conforme o caso.

Em caso de recebimento de valores decorrentes da excussão das Garantias, a Securitizadora será a responsável por: (i) calcular o valor a que tem direito cada Titular de CRI, na proporção de sua Parte Ideal, nos termos deste Termo de Securitização; (ii) notificar todos os Titulares de CRI a respeito do recebimento de tais recursos e o valor a que têm direito, de acordo com o cálculo realizado nos termos do item (i) acima; e (iii) realizar o repasse dos valores aos Titulares de CRI.

- **PUBLICIDADE**

Com exceção do Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento da Oferta que serão disponibilizados na forma prevista no artigo 54-A da Instrução CVM 400 nos *websites* da CVM, dos Coordenadores, da CETIP, da BM&FBOVESPA e da Emissora indicados na seção "Exemplares do Prospecto", o Aviso ao Mercado será publicado no jornal "Valor Econômico".

Os fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, serão realizados mediante publicação de edital no jornal "DCI" – ou outro que vier a substituí-lo. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão dos CRI, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo.

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

- **FATORES DE RISCO**

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, à Devedora, à Cedente e aos próprios CRI objeto desta Oferta. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas no Termo de Securitização e neste Prospecto, especialmente na seção “Fatores de Risco”, a partir da página 169 deste Prospecto, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento.

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

A CVM poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a oferta de distribuição que: (i) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (ii) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro.

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

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

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

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

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

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

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

Na hipótese de (i) revogação da Oferta; (ii) suspensão ou cancelamento da Oferta pela CVM, nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400; (iii) revogação, pelos investidores, de sua aceitação da Oferta, na hipótese de modificação das condições da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 26 da Instrução CVM 400; ou (iv) revogação da aceitação da Oferta pelos investidores em virtude de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo da Oferta, nos termos do artigo 45, parágrafo quarto da Instrução CVM 400, os montantes eventualmente utilizados por investidores na integralização dos CRI durante o Prazo Máximo de Colocação serão integralmente restituídos pela Emissora aos respectivos investidores em até 3 (três) Dias Úteis, sem qualquer juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes (sendo que com base na legislação vigente nessa data não há incidência de tributos), nos termos previstos nos boletins de subscrição a serem firmados por cada investidor. Neste caso, os investidores deverão fornecer recibo de quitação referente aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos boletins de subscrição referentes aos CRI já integralizados.

- **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, dos Assessores Legais e dos Demais Prestadores de Serviços da Oferta” deste Prospecto e/ou à CVM, nos endereços indicados na Seção “Exemplares do Prospecto” deste Prospecto.

- **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.

*Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil*

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

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

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica ("**IRPJ**") apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("**CSLL**"). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%.

Desde 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

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

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo

com a Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda. Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

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

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

#### *Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior*

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010.

#### *Imposto sobre Operações Financeiras – IOF*

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

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

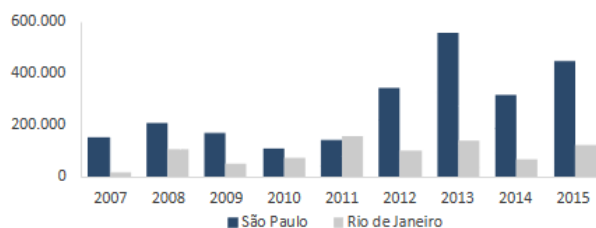
##### *Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/Títulos")*

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

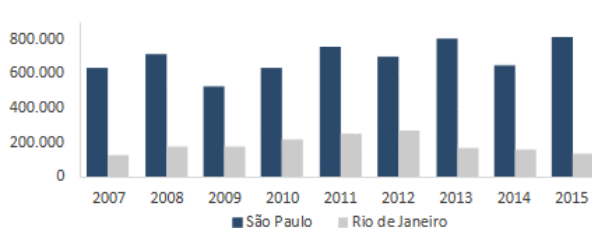
## 2.2. INFORMAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA

# O Mercado de Escritórios

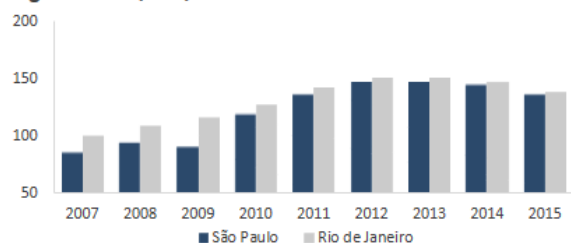
Nova Oferta (m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>



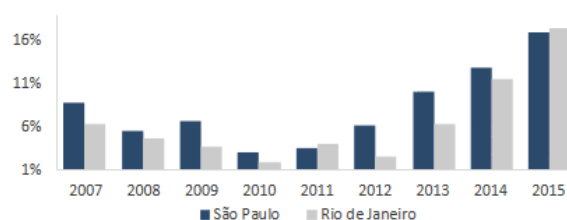
Absorção Bruta (m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>



Aluguel Médio / m<sup>2</sup> / Mês



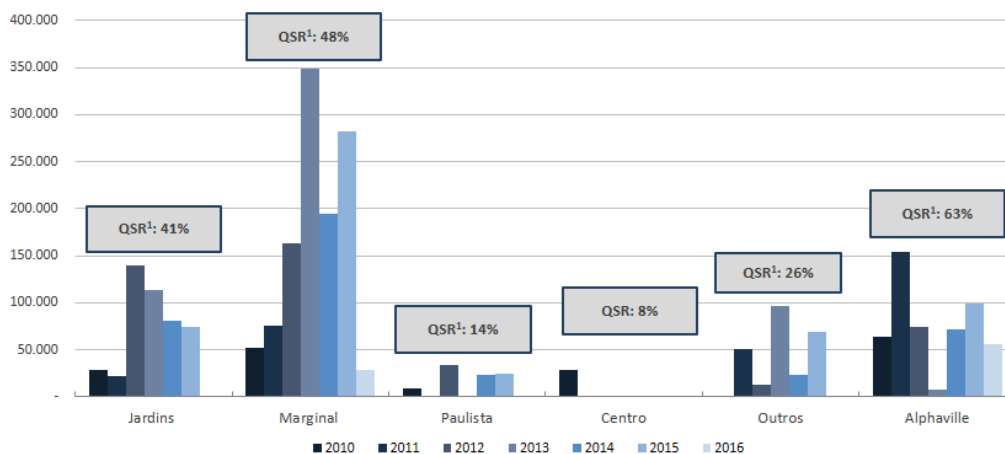
Taxa de Vacância (%)<sup>1</sup>



Fonte: CBRE, informativo Marketview, disponível em <http://www.cbre.com.br/marketview/#>, datado de 31 de dezembro de 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 e 2015  
 Nota: (1) Exclui as Regiões Alphaville (SP) e Barra da Tijuca (RJ).

## O Mercado de Escritórios – São Paulo

Estoque – Histórico por Região (2010 – 3T16)

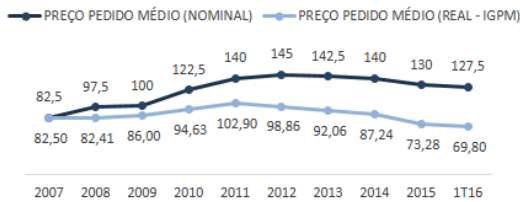


Fonte: CBRE, informativo Marketview, disponível em <http://www.cbre.com.br/marketview/#>, datado de 31 de dezembro de 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 e 2015  
 Nota: (1) Quality Stock Ratio (QSR): Novo Estoque (2010 – 3T16) / Estoque Total (3T16)

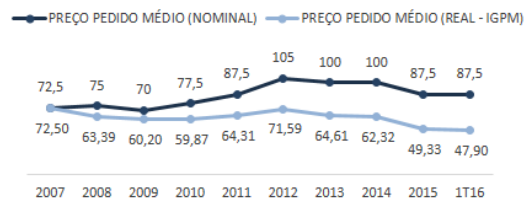
# O Mercado de Escritórios – São Paulo

Evolução dos Índices de Locação (Principais Regiões - SP)

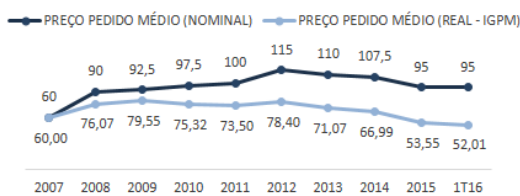
**Jardins - Média Preço Pedido (R\$/m<sup>2</sup>)**



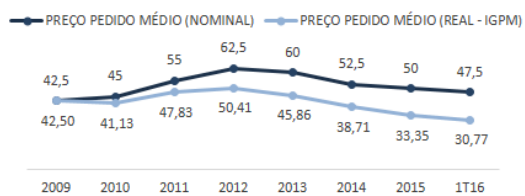
**Marginal - Preço Pedido Médio (R\$/m<sup>2</sup>)**



**Paulista - Média Preço Pedido (R\$/m<sup>2</sup>)**



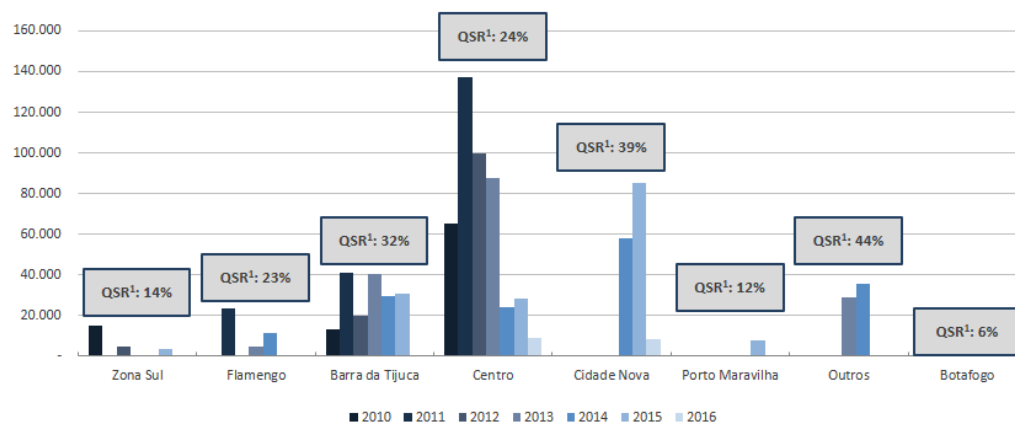
**Alphaville - Média Preço Pedido (R\$/m<sup>2</sup>)**



Fonte: BRPR e CBRE, informativo Marketview, disponível em <http://www.cbre.com.br/marketview#>, datado de 31 de dezembro de 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 e 2015

# O Mercado de Escritórios – Rio de Janeiro

**Estoque – Histórico por Região (2010 – 3T16)**

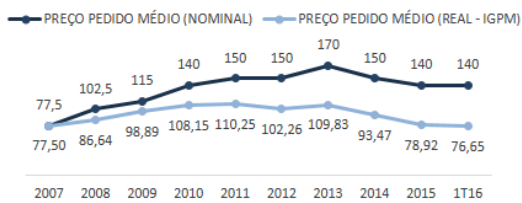


Fonte: CBRE, informativo Marketview, disponível em <http://www.cbre.com.br/marketview#>, datado de 31 de dezembro de 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 e 2015  
Nota: (1) Quality Stock Ratio (QSR): Novo Estoque (2010–3T16) / Estoque Total (3T16)

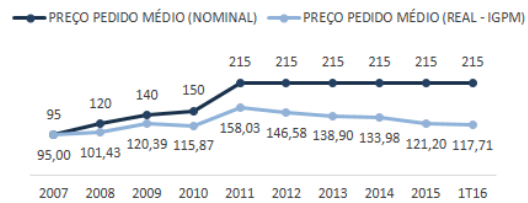
# O Mercado de Escritórios – Rio de Janeiro

Evolução dos Índices de Locação (Principais Regiões - RJ)

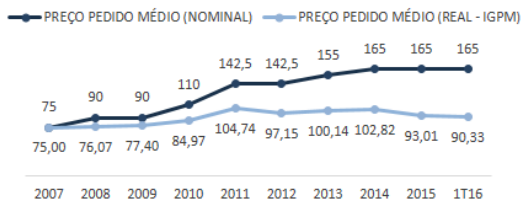
**Centro - Média Preço Pedido (R\$/m<sup>2</sup>)**



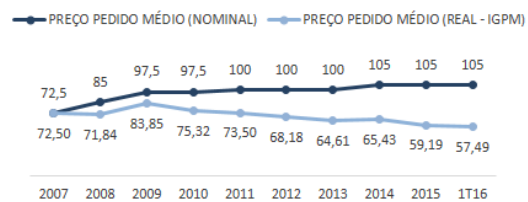
**Zona Sul - Preço Pedido Médio (R\$/m<sup>2</sup>)**



**Flamengo - Média Preço Pedido (R\$/m<sup>2</sup>)**

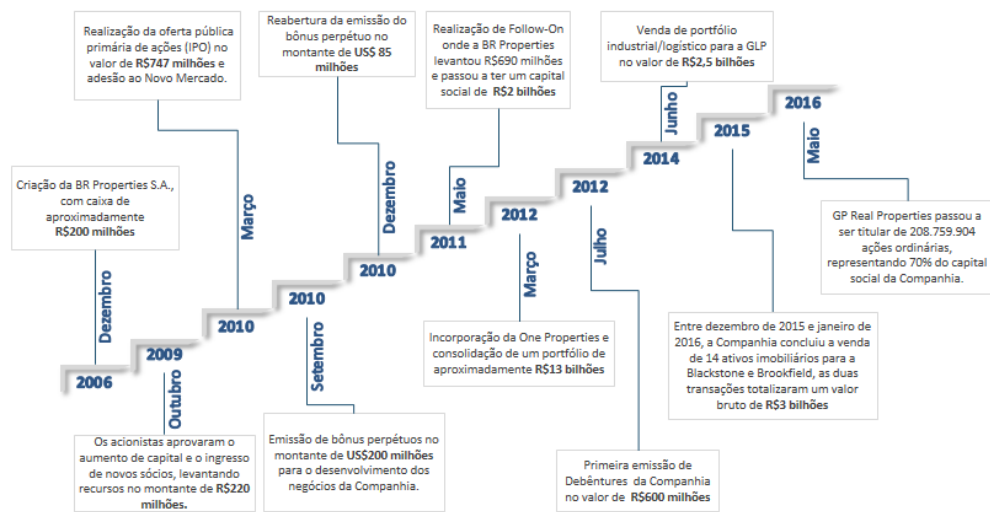


**Barra da Tijuca - Média Preço Pedido (R\$/m<sup>2</sup>)**



Fonte: BRPR e CBRE, informativo Marketview, disponível em <http://www.cbre.com.br/marketview/#>, datado de 31 de dezembro de 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 e 2015

## Histórico da Companhia



Fonte: Companhia (<http://www.brpr.com.br/>), neste website acessar "Companhia" clicar em "Perfil Corporativo e Histórico" e, posteriormente, clicar em "Histórico".



# ADIA - Abu Dhabi Investment Authority

Por meio da GP Real Properties, a ADIA detém aproximadamente 67,9%\* do capital da BR Properties

## Visão geral

Fonte: (1); (3); e (4), indicadas no rodapé.

- ADIA (Abu Dhabi Investment Authority) é uma instituição pública independente criada pelo Governo do Emirado de Abu Dhabi em 1976, responsável pela gestão de seu respectivo fundo soberano
- O Governo do Emirado de Abu Dhabi, rating global: Aa2 pela Moody's, maio de 2016, detém 100% da ADIA
- A instituição administra um portfólio de US\$ 589,82 bilhões de investimento global e diversificado subdividido em mais de 12 classes de ativos
- No portfólio de ativos do fundo, o segmento de *Real Estate* deve representar entre 5% e 10% dos investimentos

## Divisão do Portfólio por Região

Fonte: (2), indicada no rodapé.

Região	% Mínimo	% Máximo
Developed Equities	32.00%	42.00%
Mercados Emergentes	10.00%	20.00%
Small Cap	1.00%	5.00%
Títulos de Governo	10.00%	20.00%

## Divisão do Portfólio por Classe de Ativos

Fonte: (2), indicadas no rodapé.

Classe de Ativos	% Mínimo	% Máximo
Developed Equities	32.00%	42.00%
Mercados Emergentes	10.00%	20.00%
Small Cap Equities	1.00%	5.00%
Títulos de Governo	10.00%	20.00%
Credit	5.00%	10.00%
Alternativos	5.00%	10.00%
Real Estate	5.00%	10.00%
Private equity	2.00%	8.00%
Infraestrutura	1.00%	5.00%
Caixa	0.00%	10.00%

Fonte: (\*) <http://www.brpr.com.br>, neste website, acessar "Governança Corporativa", "Formulário de Referência" e clicar em "Formulário de Referência 2016"; (1) <http://www.sovereignwealthcenter.com/fund/1/Abu-Dhabi-Investment-Authority.html#WHTv1UrLs0>; (2) <http://www.adia.ae/En/Investment/Portfolio.aspx>; (3) <http://www.adia.ae/En/About/History.aspx>; e (4) [https://www.moody.com/research/Moodys-confirms-Abu-Dhabis-Aa2-issuer-rating-and-assigns-negative-PR\\_346831](https://www.moody.com/research/Moodys-confirms-Abu-Dhabis-Aa2-issuer-rating-and-assigns-negative-PR_346831)

# BR Properties

## Visão Geral

Fonte: (1); (2); e (3), indicadas no rodapé.

- A Companhia tem como foco a aquisição, locação, administração, incorporação e venda de imóveis comerciais, especialmente imóveis como Escritórios, Galpões Industriais e de Varejo
- Portfólio composto por 44 propriedades, com 655 mil de m<sup>2</sup> de área bruta locável (ABL) e valor de mercado estimado em aproximadamente R\$7,4 bilhões
- 100% de suas receitas são indexadas à inflação
- A BR Properties registrou no 3T16 receita líquida de R\$111,2 milhões; EBITDA ajustado de R\$86,6 milhões; e lucro líquido de R\$15,5 milhões
- A dívida líquida ao final do 3T16 era de R\$1.922,7 milhões

## O Portfólio

Fonte: (2), indicada no rodapé.

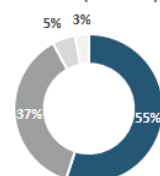
- Quantidade de Propriedades: 44**
  - Escritórios: 37
  - Galpões: 1
  - Varejo: 1
  - Terrenos: 5
- ABL Total das Propriedades: 654.792 m<sup>2</sup>**
  - Escritórios: 527.046 m<sup>2</sup>
  - Galpões: 47.353 m<sup>2</sup>
  - Varejo: 6.099 m<sup>2</sup>
  - Terrenos: 74.294 m<sup>2</sup>

## Características Geográficas

Fonte: (2), indicada no rodapé.

- Concentração nos mercados de escritório de SP e RJ – 92% da receita da BRPR.

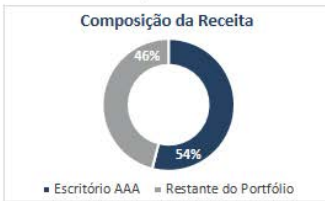
Portfólio (% Receitas)



Fonte: Companhia: (1) <http://www.brpr.com.br>, neste website, acessar "Companhia" e clicar em "Perfil Corporativo e Histórico"; (2) <http://www.brpr.com.br>, neste website, acessar "Informações Financeiras"; "Apresentações"; e clicar em "Apresentação Institucional 3T16"; e (3) <http://www.brpr.com.br>, neste website, acessar "Informações Financeiras" e clicar em "Apresentação de Resultados 3T16".

# Perfil dos Ativos

Edifícios AAA<sup>1</sup> representam 54% da receita total da Companhia



**Manchete**

- Tipo: Escritório AAA
- Localização: Rio de Janeiro/ RJ
- Região CBRE: Flamengo
- ABL: 23.591 m<sup>2</sup>

**Complexo JK - Bloco B**

- Tipo: Escritório AAA
- Localização: São Paulo / SP
- Região CBRE: Jardins
- ABL: 29.539 m<sup>2</sup>

Contratos Build-to-Suit<sup>2</sup> proporcionam fluxo de caixa consistente e de longo prazo



**Águas Claras**

- Tipo: Escritório
- Localização: Nova Lima/MG
- Região CBRE: n/a
- ABL: 8.932 m<sup>2</sup>

**Barra da Tijuca**

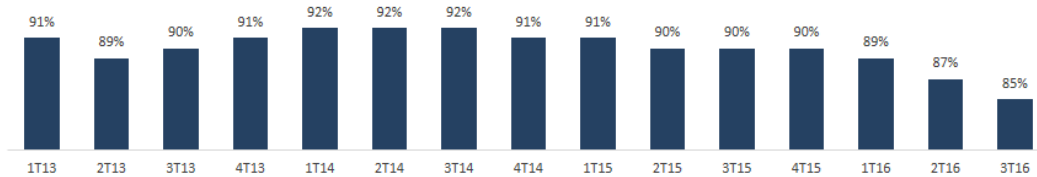
- Tipo: Escritório
- Localização: Rio de Janeiro/ RJ
- Região CBRE: Barra da Tijuca
- ABL: 23.210 m<sup>2</sup>

Fonte: Companhia: (1) <http://www.brpr.com.br/>, neste website, acessar "Informações Financeiras"; "Apresentações" e clicar em "Apresentação Institucional 3T16".  
 Nota: (1) Ativos considerados de alta qualidade, com localização privilegiada dentro da malha urbana, nos quais os materiais, processos construtivos, arquitetura e tecnologia utilizados na construção são de alto padrão; e (2) Contratos de locação para fins não residencial de longo prazo, por meio do qual o imóvel é construído conforme parâmetros específicos solicitados pelo locatário, sendo possível a livre pactuação de cláusulas e estabelecer multa com base no prazo vincendo do contrato.

# Portfólio

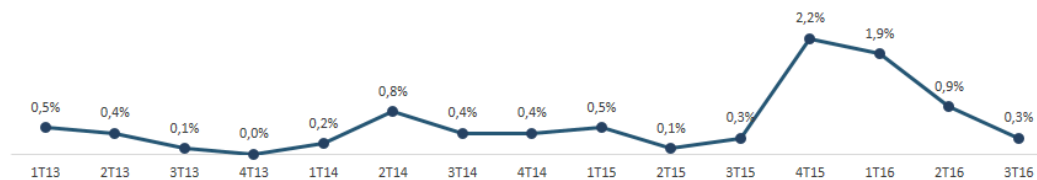
Taxa de Ocupação Financeira (%)

Fonte: (1), indicada no rodapé.



Taxa de Inadimplência (%)

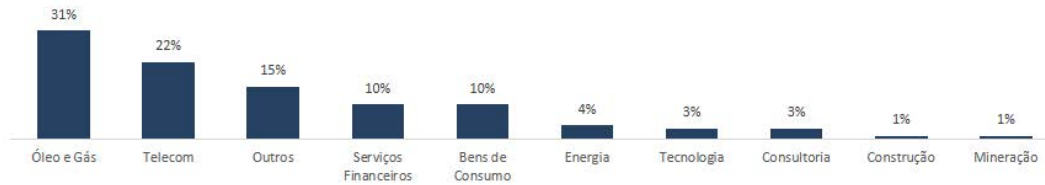
Fonte: (1), indicada no rodapé.



Fonte: Companhia: (1) <http://www.brpr.com.br/>, neste website, acessar "Informações Financeiras"; "Apresentações" e clicar em "Apresentação Institucional 3T16".

# Locatários

## Composição da Base de Locatários por Setor



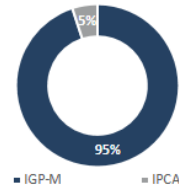
Fonte: Companhia: (1) <http://www.brpr.com.br/>, neste website, acessar "Informações Financeiras"; "Apresentações" e clicar em "Apresentação Institucional 3T16".

# Os Contratos de Locação

## Características

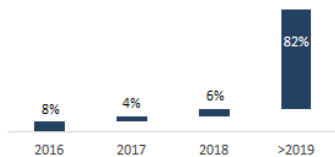
- Correção anual pela Inflação**
  - 100% dos contratos de locação são indexados à inflação
- Contratos Triple Net**
  - Locatário é responsável por todos os custos operacionais da propriedade
  - Esses custos incluem: impostos, seguros e despesas de manutenção
- Marcação a Mercado do Preço de Aluguel** – a cada 3 anos decorridos
- Prazo Médio dos Contratos**
  - Escritório e Galpão: 5 – 10 Anos
  - Varejo: > 10 Anos
- Garantias bancárias nos contratos de locação**
  - Prática comum no Brasil
  - Garantia contra inadimplência de locatários menores
- Inadimplência dos locatários**
  - Locador pode cancelar contratos com Inadimplência > 30 dias

## Índices de Correção da Inflação



## Cronograma de Vencimento

(% de receitas)

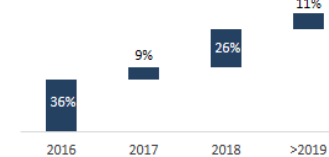


## Duration dos Contratos de Locação

Contratos Existentes	Prazo Médio Atual
Todos os Contratos	4,5 anos
Contratos Built-to-Suit <sup>1</sup>	4,2 anos

## Cronograma de Revisional

(% de receitas)



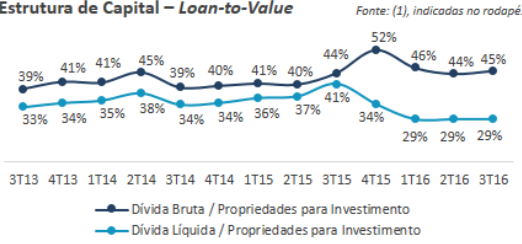
Fonte: Companhia: (1) <http://www.brpr.com.br/>, neste website, acessar "Informações Financeiras"; "Apresentações" e clicar em "Apresentação Institucional 3T16".

Nota: (1) Contratos de locação para fins não residencial de longo prazo, por meio do qual o imóvel é construído conforme parâmetros específicos solicitados pelo locatário, sendo possível a livre pactuação de cláusulas e estabelecer multa com base no prazo vencendo do contrato.

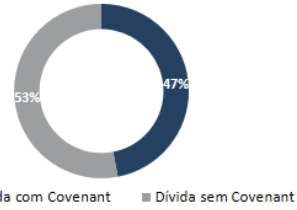
12

# Gestão de Passivos

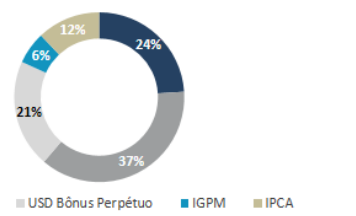
## Estrutura de Capital – Loan-to-Value



## Exposição Controlada à Dívida com Covenant Financeiros



## Perfil da Dívida 3T16



## Gestão Proativa de Passivos

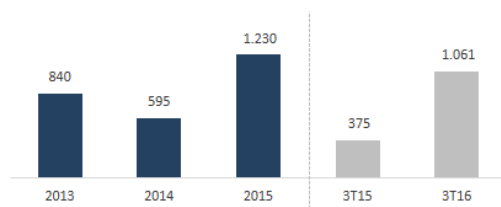
Fonte: (1), indicada no rodapé.

Banco	Renegociação	Total Renegociado	Redução do Spread	VPL	Redução dos Juros
Bradesco	Março 2013	R\$314 MM	90 bps	R\$2 MM	R\$8 MM
Santander	Junho 2013	R\$576 MM	98 bps	R\$3 MM	R\$23 MM
Itaú	Junho 2014	R\$269 MM	58 bps	R\$25 MM	R\$5 MM
<b>Total</b>	-	<b>R\$1.159 MM</b>	-	<b>R\$29 MM</b>	-

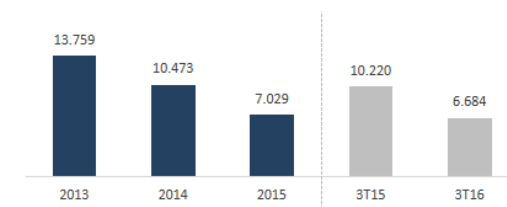
Fonte: Companhia: Companhia: (1) <http://www.brpr.com.br/>, neste website, acessar "Informações Financeiras"; "Apresentações" e clicar em "Apresentação Institucional 3T16"; (2) <http://www.brpr.com.br/>, neste website, acessar "Informações Financeiras"; "Central de Resultados" e acessar as DFPs 2014; 2015; e a ITR 3T16.

# Posição de Caixa

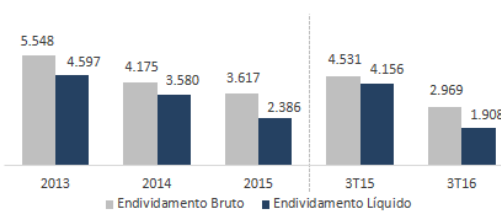
## Caixa e Equivalentes de Caixa (R\$ milhões)



## Valor do Portfólio (R\$ milhões)



## Endividamento Bruto e Líquido (R\$ milhões)



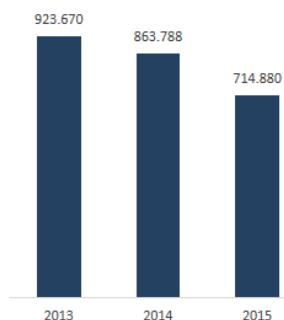
## Composição da Dívida 3T16

Índice	Cupom Médio	Saldo (R\$ milhões)
CDI +	0,84%	1.729
TR +	11,07%	716
IGP-M +	9,41%	183
IPCA +	6,44%	359

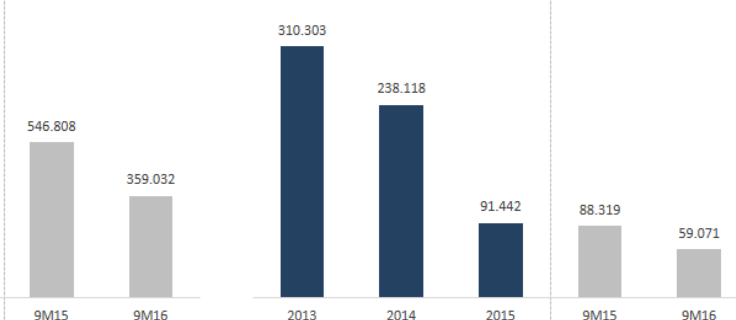
Fonte: Companhia: (1) <http://www.brpr.com.br/>, neste website, acessar "Informações Financeiras"; "Apresentações" e clicar em "Apresentação Institucional 3T16"; (2) <http://www.brpr.com.br/>, neste website, acessar "Informações Financeiras", clicar em "2015" e, posteriormente, "Apresentação de Resultados 4T15".

# Dados Financeiros

Receita Líquida (R\$ mil)



Lucro Líquido Ajustado – FFO<sup>1</sup> (R\$ mil)



Ao longo dos últimos 3 anos, a Companhia realizou vendas que totalizaram aproximadamente R\$6,7 bilhões em ativos e representavam uma receita de aproximadamente R\$600 milhões.

Fonte: Companhia, Apresentações de Resultados, ITRs e DFFs disponíveis no link: <http://www.brpr.com.br/>, neste website, acessar "Informações Financeiras" e "Central de Resultados".  
Nota: (1) O FFO corresponde ao lucro líquido consolidado, excluindo os efeitos do ganho (perda) na venda de propriedade para investimento, ganho com valor justo de propriedade para investimento, despesa de imposto de renda e contribuição social diferidos, além de outros eventos não caixa e/ou não recorrentes

## Demonstração de Resultados

DRE (R\$ mil)	3T16	3T15	var %	9M16	9M15	var %
Receita Bruta	121.451	201.602	-40%	388.294	593.363	-35%
Receita de Locação	116.973	197.003	-41%	374.258	570.631	-34%
Escritórios	112.041	174.740	-36%	355.659	514.621	-31%
Industrial	4.932	19.001	-74%	18.599	56.010	-67%
Varejo	-	3.262	n/a	-	9.062	n/a
Receita de Serviços	4.478	4.599	-3%	14.036	13.670	3%
Deduções da Receita Bruta	(10.282)	(14.557)	-29%	(29.262)	(46.555)	-37%
Impostos (PIS/Cofins e ISS)	(9.047)	(14.081)	-36%	(26.693)	(41.860)	-36%
Abatimentos	(1.235)	(476)	160%	(2.569)	(4.695)	-45%
<b>Receita Líquida</b>	<b>111.169</b>	<b>187.045</b>	<b>-41%</b>	<b>359.032</b>	<b>546.808</b>	<b>-34%</b>
Custo de Bens	-	-	n/a	-	-	n/a
<b>Lucro Bruto</b>	<b>111.169</b>	<b>187.045</b>	<b>-41%</b>	<b>359.032</b>	<b>546.808</b>	<b>-34%</b>
<b>Despesas Gerais e Administrativas</b>	<b>(26.328)</b>	<b>(23.238)</b>	<b>13%</b>	<b>(79.068)</b>	<b>(71.827)</b>	<b>10%</b>
Despesas Operacionais	(5.436)	(6.071)	-10%	(19.418)	(18.011)	8%
Impostos e Tributos	(3.088)	(2.264)	36%	(11.244)	(2.520)	346%
Despesas com Pessoal	(4.780)	(4.370)	9%	(13.828)	(16.002)	-14%
Honorários Administrativos	(3.002)	(2.672)	12%	(8.179)	(10.517)	-22%
Provisão de Stock Option	(472)	(748)	-37%	(1.307)	(3.687)	-65%
Despesas de Vacância	(9.551)	(7.113)	34%	(25.092)	(21.090)	19%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(74.836)</b>	<b>(375.010)</b>	<b>-80%</b>	<b>(100.182)</b>	<b>(741.488)</b>	<b>-86%</b>
Receitas Financeiras	23.346	23.578	-1%	290.944	67.484	331%
Despesas Financeiras	(98.183)	(398.588)	-75%	(391.126)	(808.972)	-52%
Outras Receitas / Despesas Operacionais	(6.467)	372	-1833%	9.075	(1.705)	-622%
Ganho / (Perda) na Venda de Propriedade para Investimentos	-	711	n/a	5.348	(289)	-1950%
Ganho / (Perda) com Valor Justo de Propriedade para Investimentos	35.893	(465.845)	-108%	(43.493)	(235.278)	-82%
<b>Resultado antes de Tributação</b>	<b>39.431</b>	<b>(675.964)</b>	<b>-106%</b>	<b>150.712</b>	<b>(503.779)</b>	<b>-130%</b>
Provisão para IR e CSLL	(4.322)	(13.756)	-69%	(30.180)	(47.615)	-37%
Impostos Diferidos	(19.577)	213.105	-109%	(23.639)	142.296	-117%
<b>Lucro / Prejuízo do Período Antes de PNC</b>	<b>15.532</b>	<b>(476.615)</b>	<b>-103%</b>	<b>96.893</b>	<b>(409.098)</b>	<b>-124%</b>
Participação de Não Controladores	-	(961)	n/a	(1.733)	(3.414)	-49%
<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>	<b>15.532</b>	<b>(477.576)</b>	<b>-103%</b>	<b>95.160</b>	<b>(412.512)</b>	<b>-123%</b>

Fonte: Companhia: (1) <http://www.brpr.com.br/>, neste website, acessar "Informações Financeiras"; "Apresentações" e clicar em "Apresentação Institucional 3T16".

## Destaques Financeiros: EBITDA

Composição do EBITDA (R\$ mil)	3T16	3T15	var %	9M16	9M15	var %
Lucro / Prejuízo do Período Antes de Part. Não Control.	15.530	(476.615)	-103%	96.893	(409.098)	-124%
(+) Impostos Diferidos	19.577	(213.105)	-109%	23.639	(142.296)	-117%
(+) Provisão para IR e CSLL	4.322	13.756	-69%	30.180	47.615	-37%
(-) Participação dos não controladores	-	(961)	n/a	(1.733)	(3.414)	-49%
(+) Depreciação	137	161	-15%	315	402	-22%
(+) Resultado Financeiro	74.840	375.010	-80%	100.182	741.488	-86%
<b>EBITDA</b>	<b>114.406</b>	<b>(301.754)</b>	<b>-138%</b>	<b>249.476</b>	<b>234.697</b>	<b>6%</b>
Margem EBITDA	103%	-161%	264%	69%	43%	27%

Composição do EBITDA Ajustado	3T16	3T15	var %	9M16	9M15	var %
EBITDA	114.406	(301.754)	-138%	249.476	234.697	6%
(-) Ganho / Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(35.893)	465.845	-108%	43.493	235.278	-82%
(-) Ganho / Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	(711)	n/a	(5.348)	289	-1951%
(+) Outras Receitas / Despesas Operacionais	6.467	(373)	-1834%	(9.075)	1.705	-632%
(+) Provisão de Stock Option	472	748	-37%	1.307	3.687	-65%
(+) Provisão de Bônus	1.149	1.149	0%	3.447	3.447	0%
(+) PIS/Cofins sobre Ganhos Não-caixa na Recompra de Bônus Perpétuo	-	-	n/a	2.675	-	n/a
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>86.598</b>	<b>164.906</b>	<b>-47%</b>	<b>285.976</b>	<b>479.104</b>	<b>-40%</b>
Margem EBITDA Ajustado	78%	88%	-10%	80%	88%	-8%

Fonte: Companhia: (1) <http://www.brpr.com.br/>, neste website, acessar "Informações Financeiras"; "Apresentações" e clicar em "Apresentação Institucional 3T16".

## Destaques Financeiros: FFO<sup>1</sup>

Composição do Lucro Líquido Ajustado (FFO) (R\$ mil)	3T16	3T15	var %	9M16	9M15	var %
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	15.530	(477.576)	-103%	95.160	(412.512)	-123%
(+) Impostos Diferidos	19.577	(213.105)	-109%	23.639	(142.296)	-117%
(+) Impostos De Renda sobre Vendas de Propriedades	-	-	n/a	15.348	7.484	105%
(-) Ganho / Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(35.893)	465.845	-108%	43.493	235.278	-82%
(-) Ganho / Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	(711)	n/a	(5.348)	289	-1951%
(+) Variação Cambial Passiva Não-Caixa	-	252.362	n/a	-	382.301	n/a
(-) Variação Cambial Ativa Não-Caixa	7.251	-	n/a	(123.473)	-	n/a
(+) Variações Não-Caixa de Instrumentos Derivativos	(1.157)	4.578	-125%	(2.352)	10.131	-123%
(+) Impacto Não Recorrente da Tributação dos Dividendos de Fil	-	-	n/a	-	3.956	n/a
(+) Provisão de Stock Option	472	748	-37%	1.307	3.687	-65%
(+) Outras Receitas / Despesas Operacionais (não-recorrentes)	7.550	-	n/a	1.365	-	n/a
(+) PIS / Cofins sobre ganhos não-caixa na recompra do Bônus Perpétuo	-	-	n/a	2.675	-	n/a
(-) Ganhos não-caixa na recompra do Bônus Perpétuo	-	-	n/a	(55.726)	-	n/a
(+) Resultado Líquido da Repactuação das Dívidas	-	-	n/a	62.982	-	n/a
<b>Lucro Líquido Ajustado (FFO)</b>	<b>13.330</b>	<b>32.143</b>	<b>-59%</b>	<b>59.071</b>	<b>88.319</b>	<b>-33%</b>
Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	12%	17%	-5%	16%	16%	0%

Fonte: Companhia: (1) <http://www.brpr.com.br/>, neste website, acessar "Informações Financeiras"; "Apresentações" e clicar em "Apresentação Institucional 3T16".

Nota: (1) O FFO corresponde ao lucro líquido consolidado, excluindo os efeitos do ganho (perda) na venda de propriedade para investimento, ganho com valor justo de propriedade para investimento, despesa de imposto de renda e contribuição social diferidos, além de outros eventos não caixa e/ou não recorrentes

## Composição do Portfólio

Propriedade	Tipo	Cidade	Estado	Data Aquisição	Nº de Imóveis	ABL Próprio (m²)
Panamérica Park	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	4	18.667
Glória	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	17/07/07	1	8.436
Alphaville	Escritório	Barueri	SP	31/07/07	1	9.292
Bolsa RJ	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	27/08/07	1	3.224
Celebration	Escritório	São Paulo	SP	03/09/07	1	5.590
Icomap	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	12/09/07	1	9.164
São Pedro	Escritório	São Paulo	SP	28/09/07	1	3.575
Vargas	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	28/09/07	1	14.809
Henrique Schaumann	Escritório	São Paulo	SP	14/11/07	1	14.125
Ed. Comercial Indaiatuba	Escritório	Indaiatuba	SP	20/12/07	1	11.335
Santo Antônio	Escritório	São Paulo	SP	17/01/08	1	5.017
São José	Escritório	São Paulo	SP	17/01/08	1	5.080
Souza Aranha	Escritório	São Paulo	SP	31/01/08	1	2.329
Alexandre Dumas	Escritório	São Paulo	SP	03/12/09	1	6.889
Ouvidor 107	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	10/12/09	1	6.284
TNU	Escritório	São Paulo	SP	16/03/10	1	27.931
CBOP - Ed. Jacarandá	Escritório	Barueri	SP	12/04/10	1	31.954
RB 115	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	02/06/10	1	11.516
Ed. Manchete	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	30/06/10	1	23.591
Ed. Ventura - Torre Oeste	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	12/08/10	1	42.986

Fonte: Companhia: (1) <http://www.brpr.com.br/>, neste website, acessar "Informações Financeiras"; "Apresentações" e clicar em "Apresentação Institucional 3T15".

## Composição do Portfólio

Propriedade	Tipo	Cidade	Estado	Data Aquisição	Nº de Imóveis	ABL Próprio (m²)
Águas Claras	Escritório AAA	Nova Lima	MG	29/03/12	1	8.932
Chucri Zaidan	Escritório AAA	São Paulo	SP	29/03/12	1	21.906
Barra Funda	Escritório	São Paulo	SP	29/03/12	1	11.384
Barra da Tijuca	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	23.210
Brasília	Escritório	Brasília	DF	29/03/12	1	15.501
Porto Alegre	Escritório	Porto Alegre	RS	29/03/12	1	4.421
Ed. Ventura - Torre Leste	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	30/04/12	1	45.577
Ed. Paulista	Escritório	São Paulo	SP	29/03/12	1	22.855
Panamérica Green Park I	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	1	4.583
Complexo JK - Bloco B	Escritório AAA	São Paulo	SP	29/03/12	1	29.539
Souza Aranha II	Escritório	São Paulo	SP	31/01/08	1	2.019
Passoio Corporate	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	15/12/16	3	75.324
<b>Sub-total Escritório</b>					<b>37</b>	<b>527.046</b>
Varejo Passeio Corporate	Varejo	Rio de Janeiro	RJ	15/12/16	1	6.099
<b>Sub-total Varejo</b>					<b>1</b>	<b>6.099</b>
Galpão SBC	Industrial	São Bernardo do Campo	SP	29/03/12	1	47.353
<b>Sub-total Industrial</b>					<b>1</b>	<b>47.353</b>
Panamérica Green Park II	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	1	4.659
Panamérica Green Park III	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	1	4.659
Ed. CES II	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	10.000
Ed. Bayview	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	21.989
Galpão Pirituba	Industrial	São Paulo	SP	03/06/16	1	32.987
<b>Sub-total Terrenos</b>					<b>5</b>	<b>74.294</b>
<b>Total</b>					<b>44</b>	<b>654.792</b>

Fonte: Companhia: (1) <http://www.brpr.com.br/>, neste website, acessar "Informações Financeiras"; "Apresentações" e clicar em "Apresentação Institucional 3T15".

# Imóvel Garantia

## Destaques



Região CBRE	Centro
ABL Próprio	42.986 m <sup>2</sup>
Taxa de Vacância	10,3%
Tipo	Escritório AAA
Localização	Rio de Janeiro/ RJ
Prazo Médio	5 Anos
Data de Aquisição	12 de Agosto, 2010
Aluguel Vigente Médio/ m <sup>2</sup> / mês	RS190,05
Multa por rescisão (média)	6 Meses
Aviso Prévio (médio)	8 Meses
Valor de Avaliação <sup>1</sup>	RS 1.098 Milhões

Fonte: Companhia

Nota: (1) Valores de avaliação CBRE com base em 31/12/2016.

## Ventura – Torre Oeste

- Localizado na região do centro do Rio de Janeiro
- Especificações técnicas e características construtivas de qualidade
- Presença consolidada da Companhia no centro do Rio de Janeiro, com Área Bruta Locável (ABL) de escritórios de 223,4 mil m<sup>2</sup>
- De acordo com o relatório trimestral da CBRE, o centro do RJ registrou uma vacância de 10,3% no 4T15
- Região com baixa oferta de novo estoque, em razão das restrições de zoneamento e geográfica
- Amplo acesso a transporte público, além de estar próximo do aeroporto Santos Dumont

## Locatários Atuais





### 3. SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS DA OFERTA

Apresentamos a seguir um breve resumo dos principais instrumentos relacionados à Emissão e à Oferta, quais sejam: (i) Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) Escritura de Emissão de CCI, (iii) Contrato de Cessão, (iv) Termo de Securitização; (v) Contrato de Distribuição; (vi) Contrato de Alienação Fiduciária; (vii) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (viii) Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira. A CCI encontra-se descrita na Seção “Características dos Créditos Imobiliários” deste Prospecto Preliminar.

***O presente sumário não contém todas as informações que os Investidores devem considerar antes de investir nos CRI. O Investidor deve ler o Prospecto Preliminar integralmente, incluindo seus Anexos, dentre os quais se encontram cópia da Escritura de Emissão, do Contrato de Cessão, do Contrato de Alienação Fiduciária, do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, do Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira e do Termo de Securitização.***

#### **Escritura de Emissão de Debêntures**

A Escritura de Emissão de Debêntures foi celebrada entre a Devedora e o Agente Fiduciário em 7 de dezembro de 2016, nos termos da qual foram emitidas as Debêntures. A Devedora comprometeu-se a destinar os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures para a aquisição do Imóvel Lastro. A destinação dos referidos recursos [será][foi] comprovada pela Devedora mediante apresentação ao Agente Fiduciário da Escritura de Compra e Venda do Imóvel Lastro e do comprovante de transferência do preço de aquisição do Imóvel Lastro para o vendedor. Para maiores informações a respeito da destinação dos recursos, consultar a Seção "Destinação de Recursos" deste Prospecto.

Até a data de vencimento final dos CRI a efetiva comprovação da utilização dos recursos na forma prevista na Cláusula 5.2. da Escritura de Emissão de Debêntures será verificada pelo Agente Fiduciário, na forma prevista na Cláusula 5.1 da Escritura de Emissão de Debêntures.

Conforme previsto na Cláusula 6.16 da Escritura de Emissão de Debêntures e aprovado pelo Conselho de Administração da Devedora em [•] de [•] de 2017, a Devedora pretende proceder à Repactuação das Debêntures, mediante aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures.

Caso os únicos Debenturistas não concordem com as novas condições das Debêntures conforme Repactuação a ser proposta pela Devedora, a Companhia deverá efetivar a recompra da totalidade das Debêntures nos termos da Cláusula 6.16.4 da Escritura de Emissão de Debêntures. Após a efetivação da recompra acima mencionada, com sua manutenção em tesouraria pela Devedora, e posterior implementação da Repactuação, as Debêntures serão transferidas para a Emissora, por meio do Contrato de Cessão.

## **Contrato de Cessão**

O Contrato de Cessão será celebrado entre a Devedora e a Emissora, com o objetivo de ceder as Debêntures representativas dos Créditos Imobiliários para a Emissora, para que a Emissora possa utilizar esses Créditos Imobiliários para emissão das CCI, as quais servirão como lastro para a emissão dos CRI.

Nos termos do Contrato de Cessão, as partes desde a data de sua assinatura estarão vinculadas, todavia a cessão das Debêntures e dos Créditos Imobiliários por elas representados será eficaz a partir de 28 de março de 2017.

## **Escritura de Emissão de CCI**

Por meio da Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrada entre a Instituição Custodiante e a Emissora, a Emissora emitirá 3 (três) CCI, representativas dos Créditos Imobiliários. Sem prejuízo da Escritura de Emissão de CCI vincular as partes desde a data de sua assinatura, a emissão das CCI somente será eficaz a partir de 28 de março de 2017.

A Instituição Custodiante das CCI terá as funções descritas na Seção “DESCRIÇÃO DAS FUNÇÕES DA EMISSORA, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DOS COORDENADORES, DO ASSESSOR LEGAL E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DA OFERTA” constante neste Prospecto.

A Instituição Custodiante fará jus à seguinte remuneração, devida pela Devedora à Instituição Custodiante, sendo que a Securitizadora poderá realizar o pagamento por conta e ordem da Devedora, com o posterior reembolso pela Devedora dos valores pagos, nos termos da Cláusula 9.9 do Contrato de Cessão:

- I) pela implantação e registro das CCI, será devido o valor de R\$ 55.690,00 (cinquenta e cinco mil, seiscentos e noventa reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de integralização dos CRI, estando incluso, neste valor, os custos incorridos na CETIP referente ao registro e depósito das CCI. Não estão incluídas as despesas decorrentes da utilização do sistema da CETIP, as quais serão reembolsadas anualmente, juntamente com o pagamento das parcelas de mencionadas no item II, abaixo. Fica certo e ajustado que, caso a operação seja encerrada antes da data de pagamento da próxima parcela mencionada no item II abaixo, pagamento das despesas incorridas na CETIP deverão ser pagas em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da referida data; e
- II) pela custódia das CCI no sistema da CETIP, será devida parcela anual de R\$2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais), sendo o primeiro pagamento devido no 5º (quinto) Dia Útil após a data de integralização dos CRI, e os seguintes devidos no mesmo dia dos anos subsequentes.

Os valores mencionados no inciso (II) acima serão atualizados anualmente pelo IPCA, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento subsequentes, calculadas pro rata die, se necessário. Caso o IPCA venha a ser substituído ou extinto, as parcelas passarão a ser atualizadas de acordo com a variação do índice que venha a ser fixado por lei ou disposição regulamentar para substituí-lo.

### **Termo de Securitização**

O Termo de Securitização será 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. Sem prejuízo do Termo de Securitização vincular as partes desde a data de sua assinatura, o Termo de Securitização e a emissão dos CRI será eficaz a partir de 28 de março de 2017.

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

Conforme previsto no Termo de Securitização, a Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, bem como das parcelas de amortização do principal, Remuneração e demais encargos acessórios dos CRI.

### **Contrato de Distribuição**

O Contrato de Distribuição será celebrado entre a Emissora, os Coordenadores e a Devedora e disciplinará a forma de colocação dos CRI objeto da Oferta, bem como regula a relação existente entre os Coordenadores, a Emissora e a Devedora.

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

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

### **Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira**

O Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira foi celebrado entre a Devedora e o Agente Fiduciário em 21 de dezembro de 2016, posteriormente aditado em 3 de janeiro de 2017, em garantia por meio do qual, a Devedora, em garantia do integral e pontual cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas. A aplicação financeira foi contratada pela Devedora junto ao Banco Depositário, no valor de R\$550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais).

Conforme Cláusula 8.2.1 do Termo de Securitização, foi acordado que (i) os valores existentes na Conta Vinculada (conforme definida no Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira) serão liberados para a Devedora na Data de Início da Remuneração das Debêntures, mediante depósito em conta de titularidade e livre movimentação da Devedora; e (ii) a Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira será liberada pelo Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a liberação for solicitada pela Devedora, por escrito, desde que o Agente Fiduciário tenha recebido comprovante do registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios no Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, SP.

### **Contrato de Alienação Fiduciária**

O Contrato de Alienação Fiduciária será celebrado entre a Devedora e a Emissora, na qualidade de fiduciária, com o objetivo de alienar fiduciariamente o Imóvel para a Emissora, em garantia por meio do qual, a Devedora, em garantia do integral e pontual cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.

Sem prejuízo de o Contrato de Alienação Fiduciária vincular as partes desde a sua assinatura, a eficácia da Alienação Fiduciária está condicionada, de forma suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil, à efetivação da (i) recompra das Debêntures em virtude da Repactuação, nos termos da Cláusula 6.16.4 da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme em vigor nesta data, e (ii) efetivação da cessão dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI pela Cedente à Fiduciária, nos termos do Contrato de Cessão.

O Contrato de Alienação Fiduciária prevê a Deverá providenciará, sob pena do vencimento antecipado não automático das Debêntures, a (i) comprovar a prenotação desse Contrato no Registro de Imóveis competente no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar da data de assinatura desse Contrato, e (ii) enviar para a Emissora uma via original registrada do Contrato de Alienação Fiduciária devidamente registrada no Registro de Imóveis no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data de prenotação, sendo certo que tal prazo será automaticamente prorrogado em período adicional de 60 (sessenta) dias, desde que a Devedora apresente à Emissora evidências de que está atuando de boa-fé junto ao respectivo registro de imóveis para concluir o referido registro.

A Alienação Fiduciária deverá representar, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, no mínimo, 175% (cento e setenta e cinco por cento) do Valor Total da Emissão na Data de Emissão dos CRI. Nas hipóteses previstas no Contrato de Alienação Fiduciária, a Devedora deverá promover

o reforço da Alienação Fiduciária outorgada através do Contrato de Alienação Fiduciária para que valor total dos bens ou direitos objeto de tal reforço ou nova garantia, conforme o caso, somado à Alienação Fiduciária, represente nível de cobertura equivalente a, no mínimo, 175% (cento e setenta e cinco por cento) do Valor Total da Emissão na Data de Emissão dos CRI.

### **Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**

O Contrato de Alienação Fiduciária será celebrado entre a Devedora e a Emissora, na qualidade de fiduciária, com o objetivo de ceder fiduciariamente os Créditos Cedidos Fiduciariamente para a Emissora, em garantia por meio do qual, a Devedora, em garantia do integral e pontual cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.

Sem prejuízo de o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios vincular as partes desde a sua assinatura, a eficácia da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios está condicionada, de forma suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil, à efetivação da (i) recompra das Debêntures em virtude da Repactuação, nos termos da Cláusula 6.16.4 da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme em vigor nesta data, e (ii) efetivação da cessão dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI pela Cedente à Fiduciária, nos termos do Contrato de Cessão.

Por meio do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a Devedora obrigou-se a fazer com que, em cada mês, do ano calendário, tenham transitado, na Conta Vinculada, todos os recursos relativos aos pagamentos dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente a que faça jus, decorrentes da exploração comercial, por meio de locação, pela Devedora, do Imóvel. Na inexistência de um Evento de Retenção, conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, o Banco Centralizador transferirá os Créditos Bancários Cedidos Fiduciariamente para a uma conta de livre movimentação da Devedora. Caso ocorra um Evento de Inadimplemento (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) ou um evento de Multa Indenizatória (conforme definido no Contrato de Cessão), a Emissora notificará o Banco Centralizador para que os recursos oriundos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente sejam bloqueados até que o Evento de Retenção seja sanado ou que ocorra a excussão da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

#### 4. DEMONSTRATIVOS DOS CUSTOS DA OFERTA

##### 4.1. CUSTO UNITÁRIO

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

<b>Comissões e Despesas (com gross up)<sup>1</sup></b>	<b>Montante (em R\$)<sup>1</sup></b>	<b>Custo Unitário por CRI<sup>1</sup></b>	<b>% do Valor Total da Emissão<sup>1</sup></b>
<b>Custo Total</b>	R\$ 10.885.673	19,79	1,979%
<b>Comissões</b>			
Comissão dos Coordenadores	R\$ 9.131.157	16,60	1,660%
Estruturação	R\$ 1.217.488	2,21	0,221%
Colocação	R\$ 913.116	1,66	0,166%
Prêmio de Garantia Firme	R\$ 913.116	1,66	0,166%
Sucesso	-	-	-
Distribuição	R\$ 6.087.438	11,07	1,107%
Securizadora Estruturação e Emissão	R\$ 100.000		
Taxa de Administração (mensal)	R\$ 3.000		
Agente Fiduciário (semestral)	R\$ 5.000		
<b>Instituição Custodiante e Liquidante</b>			
Implantação e Registro	R\$ 51.260		
Custódia	R\$ 2.400		
<b>Registro CRI</b>		0,00	0,000%
CVM	R\$ 825.000	1,50	0,150%
Anbima	R\$ 22.726	0,04	0,004%
Cetip	R\$ 80.630	0,15	0,015%
Agencia de Classificação de Risco	R\$ 82.500	0,15	0,015%
Assessores Jurídicos	R\$ 460.000	0,84	0,084%
Laudo de Avaliação	R\$ 10.000	0,02	0,002%
Formador de Mercado	R\$ 12.000	0,02	0,002%
Outros	R\$ 100.000	0,18	0,018%
Valor Líquido para Emissora	R\$ 539.114.327	980,21	98,021%

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

Nº de CRI	Valor Nominal Unitário (R\$)	Custo da Distribuição (R\$) <sup>(1)</sup>	Custo Unitário por CRI (R\$) <sup>(1)</sup>	Valor Líquido por CRI (R\$)	% em Relação ao Valor Nominal Unitário por CRI
550.000	1.000,00	10.885.672,61	19,79	980,21	98,021

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

#### 4.2. REMUNERAÇÃO DOS COORDENADORES

Como contraprestação pelos serviços de estruturação, coordenação, colocação e distribuição da Emissão e da Oferta, bem como pela prestação da Garantia Firme, a Devedora deverá pagar aos Coordenadores comissões e prêmios, conforme definidos e distribuídos abaixo e de acordo com a proporcionalidade da garantia firme prestada por cada Coordenador, exceto pelo Comissionamento de Performance Discricionário ("Comissionamento Geral da Oferta"):

- (a) Comissão de Estruturação e Coordenação: será devido 0,20% (vinte centésimos por cento) incidente sobre o montante da Oferta efetivamente subscrito, com base no preço de subscrição atualizado, a ser pago a cada Coordenador, proporcionalmente à garantia firme prestada ("Comissionamento de Estruturação e Coordenação");
- (b) Comissão de Colocação: será devido 0,15% (quinze centésimos por cento) incidente sobre o montante da Oferta efetivamente subscrito, com base no preço de subscrição atualizado, a ser pago a cada Coordenador, proporcionalmente à garantia firme prestada ("Comissão de Colocação");
- (c) Comissão de Distribuição: por tratar-se de uma emissão de valor mobiliário com incentivos fiscais para determinados investidores e os ganhos intrínsecos para a Devedora decorrentes da sua distribuição junto a investidores, a Devedora pagará aos Coordenadores, na proporção da garantia firme prestada, uma comissão *flat* equivalente a multiplicação entre (a) o montante total da emissão dos CRI, com base no seu preço de subscrição, (b) 0,25% (vinte e cinco centésimos), e (c) a *duration* dos CRI ("Comissão de Distribuição");
- (d) Prêmio por Prestação de Garantia Firme: a este título, a Devedora pagará à cada Coordenador (ou ao Itaú Unibanco, no caso do Coordenador Líder, conforme aplicável), na proporção da garantia firme prestada por cada um, uma comissão de 0,15% (quinze centésimos por cento), incidente sobre o montante total objeto de Garantia Firme, independentemente de seu exercício, calculado com base no preço de subscrição dos CRI; e
- (e) Comissão de Sucesso: a este título, a Devedora pagará ao Coordenadores, na proporção da garantia firme prestada, o montante equivalente a 30% (trinta por cento) da diferença entre (a) a taxa teto para remuneração dos CRI no Procedimento de *Bookbuilding*, e (b) a taxa final da remuneração dos CRI resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, calculada de forma exponencial ("Diferença de Spread"). Logo, o cálculo da referida comissão decorre da multiplicação entre (a) o montante total da emissão dos CRI, com base no seu preço de subscrição, (b) a Diferença de Spread, e (c) *duration* dos CRI ("Comissão de Sucesso"). A Comissão de Sucesso será calculada para cada Série dos CRI.

## 5. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para pagar à Cedente o Valor da Cessão e, por consequência, tais recursos não impactarão a situação patrimonial e os resultados da Emissora.

A Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, comprometeu-se a direcionar os recursos obtidos com a integralização das Debêntures para a aquisição do Imóvel Lastro que é integrante do Edifício Ventura Corporate Towers, localizado na Avenida República do Chile, nº 330, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com habite-se concedido pela Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro em 14 de junho de 2010.

O empreendimento Ventura Corporate Towers é formado por duas torres, denominadas torre leste e oeste. A torre leste foi entregue em setembro de 2009, enquanto a torre oeste foi entregue em agosto de 2010.

Cada torre é composta por 36 pavimentos, cinco subsolos e um edifício garagem de cinco andares, com aproximadamente 1.600 vagas de estacionamento. O projeto é de autoria do norte-americano Kohn Pedersen Fox Associates e do escritório paulistano Aflalo & Gasperini.

O Ventura Corporate Towers, construído pela incorporadora Tishman Speyer em parceria com a Camargo Corrêa Desenvolvimento Imobiliário (CCDI), recebeu do USGBC (U.S. Green Building Council, EUA), instituição sem fins lucrativos e com o propósito de promover práticas de sustentabilidade ambiental, a certificação LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) na categoria ouro.

O empreendimento foi projetado para ser um dos primeiros edifícios do Brasil a receber a certificação de Green Building, um empreendimento com alto desempenho ambiental, com quatro características principais:

- Reduz o consumo de energia e os custos operacionais;
- Minimiza o uso de recursos ambientais não renováveis;
- Melhora a qualidade do ar interno dos edifícios;
- Melhora a qualidade de vida e a saúde de seus usuários através da busca pela qualidade do ambiente construído.

Em 2009, por meio do Decreto Municipal nº 30.936, de 4 de agosto de 2009, determinadas obras paisagísticas de Roberto Burle Max foram tombadas, dentre elas a Praça da Catedral Metropolitana, o Edifício Sede da Petrobrás, o Edifício Garagem da Petrobrás e o Edifício do Banco Nacional de Desenvolvimento - BNDES, todas localizadas nas redondezas do Edifício Ventura. Por essa razão, qualquer intervenção no Edifício Ventura que afete os bens tombados ao seu redor, deverá ser precedida de autorização do Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural do Rio de Janeiro.

Por fim, a destinação dos referidos recursos foi comprovada pela Devedora mediante apresentação ao Agente Fiduciário, em 25 de janeiro de 2017, da Escritura de Compra e Venda do Imóvel Lastro e do comprovante de transferência do preço de aquisição do Imóvel Lastro para o vendedor. Até a data de vencimento final dos CRI a efetiva comprovação da utilização dos recursos na forma prevista na Cláusula 5 da Escritura de Emissão de Debêntures será verificada pelo Agente Fiduciário.



## **6. DECLARAÇÕES**

### **6.1. DECLARAÇÃO DA EMISSORA**

A Emissora declara, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 e do item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, exclusivamente para os fins do processo de registro da presente Oferta, que:

- (i) nos termos da Lei nº 9.514/97 e do item 4 do Anexo III da Instrução CVM 414, será instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a Alienação Fiduciária, os Fundos de Despesa, bem como sobre outros valores a eles vinculados e/ou depositados na Conta do Patrimônio Separado;
- (ii) verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Prospecto e no Termo de Securitização;
- (iii) este Prospecto Preliminar contém e o Termo de Securitização e o Prospecto Definitivo conterão as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, da Devedora, de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iv) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 414;
- (v) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (vi) 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 DO COORDENADOR LÍDER**

O Coordenador Líder declara, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 e do item 15 do Anexo III à Instrução CVM 414, exclusivamente para os fins do processo de registro da presente Oferta, que:

- (i) verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo, bem como no Termo de Securitização;

- (ii) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, as informações relevantes necessárias a respeito dos CRI, da Emissora, de suas atividades, situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, da Devedora e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 414; e
- (iv) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (a) as informações prestadas pela Emissora são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e (b) 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 que venham a integrar o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

### **6.3. DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

O Agente Fiduciário declara, nos termos dos artigos 10 e 12, incisos V e IX, da Instrução CVM 28 e do item 15 do anexo III da Instrução CVM 414, exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta, que verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo, bem como no Termo de Securitização.

As declarações da Emissora, do Agente Fiduciário e do Coordenador Líder encontram-se anexas ao presente Prospecto Preliminar na forma dos Anexos “Declaração da Emissora nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400”, “Declaração do Agente Fiduciário nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414” e “Declaração do Coordenador Líder nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400”, respectivamente.

## **7. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

---

- Características Gerais dos Créditos Imobiliários

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 7. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

### **Tipo de Contrato**

A Escritura de Emissão de Debêntures.

### **Valor dos Créditos Imobiliários e Principais Características dos Créditos Imobiliários**

Os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures têm valor nominal de R\$550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), sendo (i) R\$ [●] ([●]) para os Créditos Imobiliários DI; (ii) R\$ [●] ([●]) para os Créditos Imobiliários IPCA Curta; e (iii) R\$ [●] ([●]) para os Créditos Imobiliários IPCA Longa.

### **Taxa de Juros**

A taxa máxima de 0,90% (noventa centésimos por cento) da variação acumulada da Taxa DI, a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding para os Créditos Imobiliários DI*, a taxa máxima de 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano, a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding para os Créditos Imobiliários IPCA Curta*, e a taxa máxima de 1,75% (um inteiro e setenta e cinco por cento) ao ano, a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding para os Créditos Imobiliários IPCA Longa*.

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, de amortização antecipada das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a remuneração das Debêntures será paga (i) para as Debêntures DI, semestralmente a partir da Data de Início da Remuneração das Debêntures, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de setembro de 2017 e o último em 15 de março de 2021; (ii) para as Debêntures IPCA Curta, anualmente a partir da Data de Início da Remuneração das Debêntures, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de março de 2018 e o último em 15 de março de 2024; (iii) para as Debêntures IPCA Longa, anualmente a partir da Data de Início da Remuneração das Debêntures, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de março de 2018 e o último em 15 de março de 2030, todas conforme tabelas abaixo:

Créditos Imobiliários DI:

<b>Data de Pagamento dos Créditos Imobiliários DI</b>	<b>Remuneração</b>	<b>Taxa Amortização</b>	<b>Amortização</b>
15/09/2017	SIM	0,00%	NÃO
15/03/2018	SIM	0,00%	NÃO
17/09/2018	SIM	0,00%	NÃO
15/03/2019	SIM	0,00%	NÃO
16/09/2019	SIM	0,00%	NÃO
16/03/2020	SIM	50,00%	SIM
15/09/2020	SIM	0,00%	NÃO
15/03/2021	SIM	100,00%	SIM

Créditos Imobiliários IPCA Curta:

<b>Data Base dos Créditos Imobiliários IPCA Curta (já considera Dias Úteis)</b>	<b>Remuneração</b>	<b>Amortização</b>	<b>Tai (%)</b>
17/04/2017	Não	Não	0,0000%
15/05/2017	Não	Não	0,0000%
16/06/2017	Não	Não	0,0000%
17/07/2017	Não	Não	0,0000%
15/08/2017	Não	Não	0,0000%
15/09/2017	Não	Não	0,0000%
16/10/2017	Não	Não	0,0000%
16/11/2017	Não	Não	0,0000%
15/12/2017	Não	Não	0,0000%
15/01/2018	Não	Não	0,0000%
15/02/2018	Não	Não	0,0000%
15/03/2018	Sim	Não	0,0000%
16/04/2018	Não	Não	0,0000%
15/05/2018	Não	Não	0,0000%
15/06/2018	Não	Não	0,0000%
16/07/2018	Não	Não	0,0000%
15/08/2018	Não	Não	0,0000%
17/09/2018	Não	Não	0,0000%
15/10/2018	Não	Não	0,0000%
16/11/2018	Não	Não	0,0000%
17/12/2018	Não	Não	0,0000%
15/01/2019	Não	Não	0,0000%
15/02/2019	Não	Não	0,0000%
15/03/2019	Sim	Não	0,0000%
15/04/2019	Não	Não	0,0000%
15/05/2019	Não	Não	0,0000%
17/06/2019	Não	Não	0,0000%
15/07/2019	Não	Não	0,0000%
15/08/2019	Não	Não	0,0000%
16/09/2019	Não	Não	0,0000%
15/10/2019	Não	Não	0,0000%

18/11/2019	Não	Não	0,0000%
16/12/2019	Não	Não	0,0000%
15/01/2020	Não	Não	0,0000%
17/02/2020	Não	Não	0,0000%
16/03/2020	Sim	Não	0,0000%
15/04/2020	Não	Não	0,0000%
15/05/2020	Não	Não	0,0000%
15/06/2020	Não	Não	0,0000%
15/07/2020	Não	Não	0,0000%
17/08/2020	Não	Não	0,0000%
15/09/2020	Não	Não	0,0000%
15/10/2020	Não	Não	0,0000%
16/11/2020	Não	Não	0,0000%
15/12/2020	Não	Não	0,0000%
15/01/2021	Não	Não	0,0000%
17/02/2021	Não	Não	0,0000%
15/03/2021	Sim	Não	0,0000%
15/04/2021	Não	Não	0,0000%
17/05/2021	Não	Não	0,0000%
15/06/2021	Não	Não	0,0000%
15/07/2021	Não	Não	0,0000%
16/08/2021	Não	Não	0,0000%
15/09/2021	Não	Não	0,0000%
15/10/2021	Não	Não	0,0000%
16/11/2021	Não	Não	0,0000%
15/12/2021	Não	Não	0,0000%
17/01/2022	Não	Não	0,0000%
15/02/2022	Não	Não	0,0000%
15/03/2022	Sim	Sim	33,3333%
18/04/2022	Não	Não	0,0000%
16/05/2022	Não	Não	0,0000%
15/06/2022	Não	Não	0,0000%
15/07/2022	Não	Não	0,0000%
15/08/2022	Não	Não	0,0000%
15/09/2022	Não	Não	0,0000%

17/10/2022	Não	Não	0,0000%
16/11/2022	Não	Não	0,0000%
15/12/2022	Não	Não	0,0000%
16/01/2023	Não	Não	0,0000%
15/02/2023	Não	Não	0,0000%
15/03/2023	Sim	Sim	50,0000%
17/04/2023	Não	Não	0,0000%
15/05/2023	Não	Não	0,0000%
15/06/2023	Não	Não	0,0000%
17/07/2023	Não	Não	0,0000%
15/08/2023	Não	Não	0,0000%
15/09/2023	Não	Não	0,0000%
16/10/2023	Não	Não	0,0000%
16/11/2023	Não	Não	0,0000%
15/12/2023	Não	Não	0,0000%
15/01/2024	Não	Não	0,0000%
15/02/2024	Não	Não	0,0000%
15/03/2024	Sim	Sim	100,0000%

Créditos Imobiliários IPCA Longa:

<b>Data Base dos Créditos Imobiliários IPCA Longa (já considera Dias Úteis)</b>	<b>Remuneração</b>	<b>Amortização</b>	<b>Tai (%)</b>
17/04/2017	Não	Não	0,0000%
15/05/2017	Não	Não	0,0000%
16/06/2017	Não	Não	0,0000%
17/07/2017	Não	Não	0,0000%
15/08/2017	Não	Não	0,0000%
15/09/2017	Não	Não	0,0000%
16/10/2017	Não	Não	0,0000%
16/11/2017	Não	Não	0,0000%
15/12/2017	Não	Não	0,0000%
15/01/2018	Não	Não	0,0000%
15/02/2018	Não	Não	0,0000%
15/03/2018	Sim	Sim	7,6923%



16/04/2018	Não	Não	0,0000%
15/05/2018	Não	Não	0,0000%
15/06/2018	Não	Não	0,0000%
16/07/2018	Não	Não	0,0000%
15/08/2018	Não	Não	0,0000%
17/09/2018	Não	Não	0,0000%
15/10/2018	Não	Não	0,0000%
16/11/2018	Não	Não	0,0000%
17/12/2018	Não	Não	0,0000%
15/01/2019	Não	Não	0,0000%
15/02/2019	Não	Não	0,0000%
15/03/2019	Sim	Sim	8,3333%
15/04/2019	Não	Não	0,0000%
15/05/2019	Não	Não	0,0000%
17/06/2019	Não	Não	0,0000%
15/07/2019	Não	Não	0,0000%
15/08/2019	Não	Não	0,0000%
16/09/2019	Não	Não	0,0000%
15/10/2019	Não	Não	0,0000%
18/11/2019	Não	Não	0,0000%
16/12/2019	Não	Não	0,0000%
15/01/2020	Não	Não	0,0000%
17/02/2020	Não	Não	0,0000%
16/03/2020	Sim	Sim	9,0909%
15/04/2020	Não	Não	0,0000%
15/05/2020	Não	Não	0,0000%
15/06/2020	Não	Não	0,0000%
15/07/2020	Não	Não	0,0000%
17/08/2020	Não	Não	0,0000%
15/09/2020	Não	Não	0,0000%
15/10/2020	Não	Não	0,0000%
16/11/2020	Não	Não	0,0000%
15/12/2020	Não	Não	0,0000%
15/01/2021	Não	Não	0,0000%
17/02/2021	Não	Não	0,0000%

15/03/2021	Sim	Sim	10,0000%
15/04/2021	Não	Não	0,0000%
17/05/2021	Não	Não	0,0000%
15/06/2021	Não	Não	0,0000%
15/07/2021	Não	Não	0,0000%
16/08/2021	Não	Não	0,0000%
15/09/2021	Não	Não	0,0000%
15/10/2021	Não	Não	0,0000%
16/11/2021	Não	Não	0,0000%
15/12/2021	Não	Não	0,0000%
17/01/2022	Não	Não	0,0000%
15/02/2022	Não	Não	0,0000%
15/03/2022	Sim	Sim	11,1111%
18/04/2022	Não	Não	0,0000%
16/05/2022	Não	Não	0,0000%
15/06/2022	Não	Não	0,0000%
15/07/2022	Não	Não	0,0000%
15/08/2022	Não	Não	0,0000%
15/09/2022	Não	Não	0,0000%
17/10/2022	Não	Não	0,0000%
16/11/2022	Não	Não	0,0000%
15/12/2022	Não	Não	0,0000%
16/01/2023	Não	Não	0,0000%
15/02/2023	Não	Não	0,0000%
15/03/2023	Sim	Sim	12,5000%
17/04/2023	Não	Não	0,0000%
15/05/2023	Não	Não	0,0000%
15/06/2023	Não	Não	0,0000%
17/07/2023	Não	Não	0,0000%
15/08/2023	Não	Não	0,0000%
15/09/2023	Não	Não	0,0000%
16/10/2023	Não	Não	0,0000%
16/11/2023	Não	Não	0,0000%
15/12/2023	Não	Não	0,0000%
15/01/2024	Não	Não	0,0000%

15/02/2024	Não	Não	0,0000%
15/03/2024	Sim	Sim	14,2857%
15/04/2024	Não	Não	0,0000%
15/05/2024	Não	Não	0,0000%
17/06/2024	Não	Não	0,0000%
15/07/2024	Não	Não	0,0000%
15/08/2024	Não	Não	0,0000%
16/09/2024	Não	Não	0,0000%
15/10/2024	Não	Não	0,0000%
18/11/2024	Não	Não	0,0000%
16/12/2024	Não	Não	0,0000%
15/01/2025	Não	Não	0,0000%
17/02/2025	Não	Não	0,0000%
17/03/2025	Sim	Sim	16,6667%
15/04/2025	Não	Não	0,0000%
15/05/2025	Não	Não	0,0000%
16/06/2025	Não	Não	0,0000%
15/07/2025	Não	Não	0,0000%
15/08/2025	Não	Não	0,0000%
15/09/2025	Não	Não	0,0000%
15/10/2025	Não	Não	0,0000%
17/11/2025	Não	Não	0,0000%
15/12/2025	Não	Não	0,0000%
15/01/2026	Não	Não	0,0000%
18/02/2026	Não	Não	0,0000%
16/03/2026	Sim	Sim	20,0000%
15/04/2026	Não	Não	0,0000%
15/05/2026	Não	Não	0,0000%
15/06/2026	Não	Não	0,0000%
15/07/2026	Não	Não	0,0000%
17/08/2026	Não	Não	0,0000%
15/09/2026	Não	Não	0,0000%
15/10/2026	Não	Não	0,0000%
16/11/2026	Não	Não	0,0000%
15/12/2026	Não	Não	0,0000%

15/01/2027	Não	Não	0,0000%
15/02/2027	Não	Não	0,0000%
15/03/2027	Sim	Sim	25,0000%
15/04/2027	Não	Não	0,0000%
17/05/2027	Não	Não	0,0000%
15/06/2027	Não	Não	0,0000%
15/07/2027	Não	Não	0,0000%
16/08/2027	Não	Não	0,0000%
15/09/2027	Não	Não	0,0000%
15/10/2027	Não	Não	0,0000%
16/11/2027	Não	Não	0,0000%
15/12/2027	Não	Não	0,0000%
17/01/2028	Não	Não	0,0000%
15/02/2028	Não	Não	0,0000%
15/03/2028	Sim	Sim	33,3333%
17/04/2028	Não	Não	0,0000%
15/05/2028	Não	Não	0,0000%
16/06/2028	Não	Não	0,0000%
17/07/2028	Não	Não	0,0000%
15/08/2028	Não	Não	0,0000%
15/09/2028	Não	Não	0,0000%
16/10/2028	Não	Não	0,0000%
16/11/2028	Não	Não	0,0000%
15/12/2028	Não	Não	0,0000%
15/01/2029	Não	Não	0,0000%
15/02/2029	Não	Não	0,0000%
15/03/2029	Sim	Sim	50,0000%
16/04/2029	Não	Não	0,0000%
15/05/2029	Não	Não	0,0000%
15/06/2029	Não	Não	0,0000%
16/07/2029	Não	Não	0,0000%
15/08/2029	Não	Não	0,0000%
17/09/2029	Não	Não	0,0000%
15/10/2029	Não	Não	0,0000%
16/11/2029	Não	Não	0,0000%

17/12/2029	Não	Não	0,0000%
15/01/2030	Não	Não	0,0000%
15/02/2030	Não	Não	0,0000%
15/03/2030	Sim	Sim	100,0000%

### ***Tipo de Garantia***

Os Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI, uma vez constituída a Alienação Fiduciária e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, contarão com tal garantia em favor da Emissora na forma do Contrato de Alienação Fiduciária, do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme previsto na Cláusula Sexta do Termo de Securitização.

### ***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.

### ***Cobrança dos Créditos Imobiliários***

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

### ***Procedimentos adotados pela Instituição Custodiante para a verificação dos Aspectos Formais***

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

### ***Descrição dos Critérios Adotados para Concessão de Crédito***

A Emissora adotou como critérios para concessão de crédito à Devedora a análise da situação comercial, econômica e financeira da Devedora, bem como a análise dos documentos que formalizam o crédito a ser concedido e as garantias a serem formalizadas.

### ***Taxa de Desconto na Aquisição dos Créditos Imobiliários***

As Debêntures serão adquiridas pela Emissora no âmbito do Contrato de Cessão pelo Valor da Cessão considerando uma taxa de desconto igual à taxa de Remuneração dos CRI, a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*.

### ***Prazo dos Créditos Imobiliários***

Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, o prazo das (i) Debêntures DI será de 1.554 (mil quinhentos e cinquenta e quatro) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 15 de março de 2021, (ii) Debêntures IPCA Curta será de 2.650 (dois mil seiscentos e cinquenta) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 15 de março de 2024, e (iii) Debêntures IPCA Longa será de 4.841 (quatro mil oitocentos e quarenta e um) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 15 de março de 2030.

### ***Finalidade dos Créditos Imobiliários***

Os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a emissão das Debêntures serão destinados pela Devedora, integralmente para a aquisição, do Imóvel Lastro, estando o valor de aquisição do referido Imóvel Lastro atestado pelo valor de mercado constante no laudo de avaliação datado de 20 de janeiro de 2017, elaborado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda.

Para maiores informações sobre a destinação dos recursos, consultar a Seção “Destinação dos Recursos” deste Prospecto.

### ***Perdas, Pré-Pagamentos e Inadimplência dos Créditos Imobiliários***

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

As debêntures da 2ª e da 3ª emissão da Devedora (conforme abaixo descritas) foram objeto de pré-pagamento voluntário (resgate antecipado) em 16/09/2014 e 11/11/2014, respectivamente.

A Devedora realizou, até a presente data, a emissão das seguintes debêntures:

Nº Emissão	1ª emissão	2ª emissão	3ª emissão	4ª emissão	5ª emissão
Data de emissão	15.07.2012	10.12.2012	23.04.2013	05.12.2013	05.11.2014
Data de vencimento	15.07.2017 (1ª série) e 15.07.2019 (2ª série)	10.12.2014	23.03.2016	05.12.2016	05.11.2019
Quantidade (unidades)	600.000	50.000	45.000	40.000	50.000
Valor nominal global (Reais)	600.000.000,00	500.000.000,00	450.000.000,00	400.000.000,00	500.000.000,00

Adicionalmente, não obstante tenham envidado esforços razoáveis, a Emissora e o Coordenador Líder declaram, nos termos do item 2.7 do Anexo III-A da Instrução CVM 400, não ter conhecimento de informações estatísticas sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários da mesma natureza aos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, adquiridos pela Emissora para servir de lastro à presente Emissão, com exceção dos pré-pagamentos mencionados acima, e não haver obtido informações consistentes e em formatos e datas-bases passíveis de comparação relativas à emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão, que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

***Possibilidade dos Créditos Imobiliários Serem Acrescidos, Removidos ou Substituídos***

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **8. FATORES DE RISCO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **8. FATORES DE RISCO**

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

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

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

*Os fatores de risco relacionados à Emissora, seus Controladores, seus acionistas, suas Controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência, nos itens "4.1 Descrição dos Fatores de Risco" e "4.2 Descrição dos Principais Riscos de Mercado", incorporados por referência a este Prospecto.*

### **FATORES DE RISCO RELACIONADOS AOS CRI, SEUS LASTROS E À OFERTA**

#### ***Risco de Concentração dos Créditos Imobiliários e Risco de Crédito da Devedora***

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

### ***Risco da situação patrimonial e financeira da Devedora***

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

### ***Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade***

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e dos recursos constantes da Conta do Patrimônio Separado. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento da Remuneração e amortização dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora disporá do saldo do Fundo de Despesas e poderá executar a Alienação Fiduciária e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária e do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. Caso tais fontes de recursos não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

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

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

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais de Titulares de 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 de CRI, terão 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 de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses.

### ***Baixa Liquidez no Mercado Secundário***

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

### ***Risco da existência de Credores Privilegiados***

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

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive a Alienação Fiduciária e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, 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.

### ***Informações acerca do futuro da Emissora e da Devedora***

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

### ***Riscos relacionados à Tributação dos CRI***

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

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

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

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

A ocorrência de qualquer evento de pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, bem como de amortização extraordinária ou resgate antecipado 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. O capital social da Emissora é, nesta data, de R\$12.483 mil (doze milhões, quatrocentos e oitenta e três mil reais), que corresponde à pouco mais de 2,3% (dois inteiros e três décimos por cento) 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.

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

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de direitos creditórios imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujo patrimônio é administrado separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários, incluindo a Alienação Fiduciária e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. Com isso, o pagamento dos CRI depende do pagamento pela Devedora dos valores devidos no contexto das Debêntures, bem como dos valores relativos a uma eventual execução ou excussão da Alienação Fiduciária e/ou da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. Desta forma, qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes valores e/ou pagamentos pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Adicionalmente, mesmo que os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos e/ou transferências, sendo que uma falha ou situação de insolvência da Emissora poderá prejudicar a capacidade da mesma de promover o respectivo pagamento aos Titulares dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado e os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI. As regras de convocação, instalação e realização de Assembleias Gerais, bem como a implantação das definições estabelecidas pelos Titulares de CRI em tal assembleia pode levar tempo e, assim, afetar, negativamente, a capacidade dos Titulares de CRI de receber os valores a eles devidos.

***A participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá afetar adversamente a formação da taxa de remuneração final dos CRI e poderá resultar na redução da liquidez dos CRI.***

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

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

Conforme descrito no Termo de Securitização, de acordo com informações descritas na Seção "Características Gerais dos CRI", item "Resgate Antecipado Facultativo Total, Amortização Antecipada Facultativa e Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI" neste Prospecto, nos termos do Termo de Securitização, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a partir (i) do primeiro aniversário da Data da Repactuação para as Debêntures DI e as Debêntures IPCA Curta, e (ii) do segundo aniversário da Data da Repactuação para as Debêntures IPCA Longa, e com aviso prévio à Emissora, de 5 (cinco) Dias Úteis da data do evento, resgate antecipado da totalidade (sendo vedado o resgate parcial) das Debêntures, hipótese em que a Emissora deverá, observado o disposto no Termo de Securitização, realizar o resgate antecipado total dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados resgate antecipado facultativo das Debêntures, independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares de CRI.

Conforme descrito no Termo de Securitização, de acordo com informações descritas na Seção "Características Gerais dos CRI", item "Resgate Antecipado Facultativo Total, Amortização Antecipada Facultativa e Vencimento Antecipado e Resgate Antecipado dos CRI" neste Prospecto, nos termos do Termo de Securitização, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a partir (i) do primeiro aniversário da Data da Repactuação para as Debêntures DI e as Debêntures IPCA Curta, e (ii) do segundo aniversário da Data da Repactuação para as Debêntures IPCA Longa, e com aviso prévio à Emissora, de 5 (cinco) Dias Úteis da data do evento, amortizações antecipadas do saldo devedor do

valor nominal unitário da totalidade das Debêntures, hipótese em que a Emissora deverá, observado o disposto no Termo de Securitização, realizar a amortização antecipada facultativa dos CRI, independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares de CRI.

Caso a Emissora realize o Resgate Antecipado Facultativo Total e/ou Amortização Antecipada Facultativa, os titulares de CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tal Resgate Antecipado Facultativo Total e/ou Amortização Antecipada Facultativa, não havendo qualquer garantia de que existirão, no momento do Resgate Antecipado Facultativo Total e/ou Amortização Antecipada Facultativa, outros ativos no mercado de risco e retorno semelhantes aos CRI. Além disso, a realização de Resgate Antecipado Facultativo Total e/ou Amortização Antecipada Facultativa poderá ter impacto adverso na liquidez dos CRI no mercado secundário, uma vez que conforme o caso, parte considerável dos CRI poderão ser retirados de negociação.

#### ***Ausência de Coobrigação da Emissora***

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

#### ***Risco de Estrutura***

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

#### ***Verificação da Capacidade da Devedora de Honrar suas Obrigações***

A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora de honrar com as suas obrigações. A existência de outras obrigações assumidas pela Devedora poderá comprometer a capacidade da Devedora de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários.

#### ***Riscos decorrentes dos critérios adotados para a concessão do crédito***

A concessão do crédito à Devedora foi baseada exclusivamente na análise da situação comercial, econômica e financeira da Devedora, bem como na análise dos documentos que formalizam o crédito a ser concedido e a garantia a ser formalizada. O pagamento dos Créditos Imobiliários está



sujeito aos riscos normalmente associados à análise de risco e capacidade de pagamento da Devedora, bem como à eficácia e suficiência das Garantias. Os recursos decorrentes da excussão das Garantias podem, por ocasião de sua excussão, não ser suficientes para satisfazer a integralidade das dívidas constantes dos instrumentos que lastreiam os CRI. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

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

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

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

A cessão e transferência dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures pela Devedora à Emissora podem ser invalidadas ou tornadas ineficazes após a celebração do Contrato de Cessão, impactando negativamente a rentabilidade dos Titulares de CRI, tais como: **(i)** fraude contra credores, se, no momento da cessão e transferência dos Créditos Imobiliários, conforme disposto na legislação em vigor, a Devedora estiver insolvente; **(ii)** fraude à execução, caso **(a)** quando da cessão e transferência, realizada por meio do Contrato de Cessão, a Devedora seja sujeito passivo de demanda judicial capaz de reduzi-la à insolvência; ou **(b)** sobre os Créditos Imobiliários cedidos e adquiridos pela Emissora pendente, na data de aquisição, demanda judicial fundada em direito real; **(iii)** fraude à execução fiscal, se a Devedora, quando da cessão e aquisição dos Créditos Imobiliários pela Emissora, realizada por meio do Contrato de Cessão, sendo sujeito passivo de débito para com a Fazenda Pública, por crédito tributário regularmente inscrito como dívida ativa, não dispuser de bens para total pagamento da dívida fiscal; ou **(iv)** caso os Créditos Imobiliários já se encontrem vinculados a outros negócios jurídicos, inclusive por meio da constituição de garantias reais.

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

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

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

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

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

Conforme descrito neste Prospecto, a Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída, após a integralização dos CRI, por qualquer uma das seguintes empresas, pela Devedora, a seu exclusivo critério, sem necessidade de Assembleia Geral: (i) Fitch Ratings do Brasil Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 700, 7º andar, Cerqueira César, CEP 01418-002, inscrita no CNPJ sob o n.º 01.813.375/0002-14, ou (ii) Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 201, conjunto 181 e 182, Pinheiros, CEP 05426-100, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.295.585/0001-40, o que poderá importar em reclassificação do rating segundo critérios da nova agência de classificação de risco, podendo os CRI ser negativamente afetados.

***Risco de Adoção da Taxa DI para cálculo da Remuneração***

A Súmula nº 176, editada pelo Superior Tribunal de Justiça, enuncia que é nula a cláusula contratual que sujeita o devedor a taxa de juros divulgada pela Anbid/CETIP, tal como o é a Taxa DI divulgada pela CETIP. A referida súmula decorreu do julgamento de ações judiciais em que se discutia a validade da aplicação da Taxa DI divulgada pela CETIP em contratos utilizados em operações

bancárias ativas. Há a possibilidade de, numa eventual disputa judicial, a Súmula nº 176 vir a ser aplicada pelo Poder Judiciário para considerar que a Taxa DI não é válida como fator de remuneração dos CRI DI e das Debêntures DI, ou ainda, que a remuneração dos CRI DI e das Debêntures DI deve ser limitada à taxa de 1% (um por cento) ao mês. Em se concretizando referida hipótese, o índice que vier a ser indicado pelo Poder Judiciário para substituir a Taxa DI, poderá conceder aos Titulares de CRI DI juros remuneratórios inferiores à atual taxa de Remuneração, bem como limitar a aplicação de fator de juros limitado a 1% (um por cento) ao mês, nos termos da legislação brasileira aplicável à fixação de juros remuneratórios.

#### ***Possível insuficiência das Garantias***

Não há como assegurar que o produto resultante de eventual excussão das Garantias será suficiente para viabilizar a amortização integral dos CRI. Caso os recursos obtidos com tal excussão não sejam suficientes, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados e não receber a integralidade dos Créditos Imobiliários.

#### ***Não formalização da Alienação Fiduciária e da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios***

Nessa data, (i) a Alienação Fiduciária não se encontra registrada junto ao cartório de registro de imóveis competente; e (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios não se encontra registrada junto aos cartórios de títulos e documentos competentes, de forma que ambas as garantias ainda não estão devidamente constituídas e assim não são passíveis de execução no caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários.

Caso não ocorra o registro da Alienação Fiduciária e/ou da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, essas garantias não poderão ser utilizadas em eventual excussão para obter recursos para o pagamento dos Créditos Imobiliários.

#### ***Risco relativo à guarda dos documentos comprobatórios das Garantias pela Devedora***

Conforme previsto nos Contratos de Garantia, os documentos comprobatórios das Garantias ficarão sob a guarda da Devedora. Caso seja necessário excutir qualquer uma das Garantias será necessária a apresentação dos referidos documentos comprobatórios, que estarão sob a guarda da Devedora, acarretando assim em demora ou até mesmo em impossibilidade de excussão de tal Garantia, afetando assim adversamente os interesses dos Titulares de CRI.

#### ***Risco relativo à Gestão e Controle dos direitos creditórios cedidos pela Devedora***

Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a gestão e controle dos direitos creditórios cedidos no âmbito da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios continuará sendo efetuado pela Devedora, sendo certo, ainda, que caso, por qualquer motivo, tais direitos creditórios deixem de existir, a Devedora não está obrigada a incluir outros direitos creditórios na referida Garantia. A gestão e controle de tais direitos pela Devedora poderá se dar de forma divergente aos interesses dos Titulares de CRI, o que poderá impactar negativamente os seus interesses.

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

A Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, incluindo a Alienação Fiduciária e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 28, são responsáveis por realizar os procedimentos de cobrança e execução dos Créditos Imobiliários, da Alienação Fiduciária e/ou da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, conforme o caso, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, da Alienação Fiduciária e da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, conforme o caso, por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários ou da excussão e execução da Alienação Fiduciária ou da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a capacidade de satisfação do crédito pode ser impactada, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

### ***Risco de Desapropriação do Imóvel Garantia***

O Imóvel Garantia poderá ser desapropriado, total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente o Imóvel Garantia objeto da Alienação Fiduciária e, conseqüentemente, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados e não receber a integralidade dos Créditos Imobiliários.

### ***Pagamentos antecipados***

Os Documentos da Operação contemplam a possibilidade de amortizar parcialmente ou liquidar antecipadamente os Créditos Imobiliários. A ocorrência de pagamentos antecipados poderá afetar a estrutura financeira na qual a emissão dos CRI foi baseada, afetando de forma adversa a expectativa de rentabilidade e os prazos de retorno dos títulos subscritos pelos investidores.

### ***Risco relacionado ao endividamento total da Devedora***

A emissão das Debêntures pela Devedora no valor total de R\$550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais) representará 16% (dezesesseis por cento) do endividamento total da Devedora, considerando o trimestre encerrado em 30 de setembro de 2016. Caso as Debêntures não sejam pagas pela Devedora e os recursos levantados com a excussão das Garantias não sejam suficientes para satisfação das Obrigações Garantidas, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados e não receber a integralidade dos Créditos Imobiliários.

### ***Risco relacionado à condição da Oferta***

A Oferta está sujeita a condição legítima que não depende da Emissora ou de pessoas a ela vinculadas, nos termos do artigo 22 da Instrução CVM 400, tendo em vista que a Oferta somente será realizada caso a Repactuação das Debêntures a ser proposta pela Devedora não seja aceita pelos então titulares das Debêntures. Dessa forma, caso tal condição não se implemente não haverá

Oferta e os investidores interessados ou que tenham realizado pedido de reserva, conforme o caso, poderão ter frustrada a sua intenção de investir nos CRI ou seus pedidos de reserva cancelados, conforme o caso.

### ***Risco relacionado à Eficácia da Operação***

Alguns Documentos da Operação somente serão eficazes a partir de 28 de março de 2017. Caso não ocorra a recompra das Debêntures pela Devedora e a Repactuação das Debêntures até 28 de março de 2017, os Documentos da Operação não serão eficazes e a Oferta não será realizada. Nessa hipótese, não haverá Oferta e os Titulares dos CRI poderão ter frustrada a sua intenção de investir nos CRI.

## **FATORES DE 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, conseqüentemente, 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 conseqüências para a Emissora, ocasionadas por mudanças na política econômica, pode-se citar: (i) mudanças na política fiscal que tirem 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.

### ***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 em 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. As reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países também 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 alta volatilidade nas taxas de juros. Caso ocorra elevação acentuada das taxas de juros (em 11/01/2017 a taxa SELIC encontra-se em 13,00% a.a., conforme dados do BACEN), poderá afetar 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 da Taxa SELIC pode desestimular os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRI.

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

Historicamente, o Brasil registrou altas taxas de inflação e, conseqüentemente, adotou políticas monetárias que resultaram em uma das maiores taxas reais de juros do mundo. De acordo com o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, as taxas de inflação de preços no Brasil foram de 5,90% em 2008, 4,31% em 2009, 5,91% em 2010, 6,50% em 2011, 5,84% em 2012, 5,91% em 2013, 6,41% em 2014 e 10,67% em 2015. No mesmo sentido, entre os anos de 2005 e 2015, a taxa SELIC variou entre 7,25% e 19,75% ao ano, e em 31 de dezembro de 2015 era 14,25% ao ano e na data deste Prospecto encontra-se no patamar de 13,00%a.a.

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

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

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

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

- política monetária e cambial;
- taxas de juros;
- mudanças nas regras e práticas contábeis;
- políticas governamentais aplicáveis às atividades da Devedora, especialmente tributária;
- controles cambiais e restrições a remessas para o exterior e ao investimento estrangeiro no país;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;

- política fiscal;
- racionamento de fornecimento e aumento de preços de energia elétrica; e
- outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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

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

***A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira.***

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

**RISCOS DE MERCADO**

***Risco de taxas de juros***

O risco de taxas de juros relaciona-se com:

- Possibilidade de variações no valor justo empréstimos e financiamentos da Devedora indexados a taxas de juros pré-fixadas, no caso de tais taxas não refletirem as condições correntes de mercado.
- Possibilidade de um movimento desfavorável nas taxas de juros, o que causaria um aumento nas despesas financeiras, em decorrência da parcela da dívida contratada a taxa de juros flutuantes.



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

A Devedora apresentava um saldo de empréstimos e financiamentos e debêntures, no passivo circulante e passivo não circulante, de R\$ 2.969 mil no exercício social findo em 30 de setembro de 2016, composto por empréstimos e financiamentos de R\$ 1.850 mil, e saldo a pagar de debêntures de R\$ 1.119 mil.

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

#### ***Risco de crédito inerente à prestação de serviços***

O risco está relacionado à possibilidade da Devedora e suas controladas computarem prejuízos derivados de dificuldades em cobrar os valores de aluguéis, venda de imóveis, cessão de direitos e taxas de administração.

A Devedora apresentava um saldo de contas a receber de R\$113,7 milhões, no ativo circulante e ativo não circulante, no exercício social findo em 30 de setembro de 2016, composto principalmente por locação no valor de R\$82,9 milhões. No mesmo período, a Devedora apresentou taxa média trimestral de inadimplência de sua receita de locação, considerando apenas atrasos superiores a 30 dias, de 0,3%.

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

#### ***Risco de crédito financeiro***

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

A Devedora apresentava um saldo de caixa e equivalentes de caixa de R\$1.061,3 milhões no exercício social findo em 30 de setembro de 2016, composto principalmente por saldos de caixa, depósitos em conta corrente e aplicações financeiras livres e resgatáveis, sem qualquer penalidade, sem prejuízo da receita reconhecida ou risco de variação significativa de seu valor.

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

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

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

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

### ***Falta de liquidez nos mercados domésticos, financeiros e de capitais***

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

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

## **FATORES DE RISCO RELACIONADOS À EMISSORA**

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

### ***Alteração dos incentivos fiscais para aquisição de certificados de recebíveis imobiliários***

Mais recentemente, especificamente a partir de 2009, parcela relevante da receita da Emissora advém da venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários à pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de Imposto de Renda concedida pela Lei 12.024/2009, que pode sofrer

alterações. Caso tal incentivo viesse a deixar de existir, a demanda de pessoas físicas por certificados de recebíveis imobiliários provavelmente diminuiria, ou estas passariam a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderia ser reduzido.

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

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

#### ***Perda do Registro na CVM***

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

### **FATORES DE RISCO RELACIONADOS À DEVEDORA**

#### **RISCOS RELACIONADOS À DEVEDORA**

***Risco de não renovação dos contratos de locação e/ou haver a rescisão de contratos de locação existentes ou a obrigatoriedade de sua renovação, nos termos da Lei n° 8.245/91 (“Lei de Locação”), em termos não favoráveis podem afetar de forma adversa a Devedora.***

82% (oitenta e dois por cento) dos contratos de locação firmados pela Devedora possui prazos que variam de três a dez anos. Uma vez encerrados, a Devedora poderá não ser capaz de renová-los ou, em caso de renovação, poderá não ser capaz de assegurar condições tão ou mais favoráveis para a Devedora quanto às atuais. Caso a Devedora não consiga renovar esses contratos ou não consiga renová-los em termos favoráveis a ela, a Devedora pode não encontrar novos clientes para locar tais empreendimentos, conseqüentemente, os resultados da Devedora poderão ser adversamente afetados.

Adicionalmente, os contratos de locação celebrados são regidos pela Lei de Locação, que, em algumas situações, garante determinados direitos aos locatários. Dentre tais direitos, o locatário de imóvel comercial pode, preenchidas algumas condições previstas na lei, se valer da ação renovatória de aluguel para permanecer em um imóvel, sem que a Devedora possa desocupar o espaço. Além disso, através de tal ação renovatória, o locatário pode também pleitear a revisão do valor da locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Nessas situações, a

Devedora poderá ficar sujeita à interpretação e à decisão pelo juiz quanto ao valor que a Devedora pode cobrar de aluguel, podendo eventualmente ter que cobrar um valor menor do que o pretendido pela Devedora. Caso a Devedora não seja capaz de desocupar um imóvel do qual a Devedora tenha necessidade ou não possa cobrar o valor que pretende de aluguel para determinado imóvel, os resultados da Devedora podem ser afetados adversamente, o que poderá impactar negativamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.

Decorridos três anos de vigência do contrato de locação ou da última vez que o aluguel foi colocado a valor de mercado, poderá qualquer das partes pleitear a revisão do valor do aluguel, mediante ação revisional, ficando também a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do referido contrato, o que pode acarretar na diminuição do valor pago pelo locatário, afetando adversamente os resultados da Devedora, o que poderá impactar negativamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.

***A Devedora poderá não conseguir executar integralmente a sua estratégia de negócio, tal como proposta pela administração ao Conselho de Administração da Devedora, o que poderia ter um efeito adverso para a Devedora.***

A Devedora não pode garantir que quaisquer de seus objetivos e estratégias serão integralmente realizados.

Em consequência, poderá não ser capaz de realizar aquisições de novos imóveis comerciais com a regularidade ou a abrangência ou a preços e em condições tão favoráveis quanto previsto em sua estratégia de negócios, mesmo depois da celebração de compromissos de compra e venda, o que pode afetar adversamente a Devedora, o que poderá impactar negativamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.

Os compromissos de compra e venda de imóveis que a Devedora celebra, estão sujeitos a condições cuja implementação não está sob o seu controle. A não consumação de compromissos contratados, inclusive os recentemente firmados, poderá afetar adversamente a Devedora, o que poderá impactar negativamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.

A Devedora considera que a aquisição de novos imóveis é essencial para a consolidação e expansão de seu portfólio de imóveis comerciais, uma de suas mais importantes estratégias. No entanto, não pode garantir que os seus projetos e estratégias de expansão de seu portfólio serão integralmente realizados no futuro. A concorrência na aquisição de imóveis comerciais poderá provocar a elevação dos preços dos imóveis além do que espera. Além disso, a adequação de determinados imóveis poderá requerer tempo e recursos financeiros excessivos, caso enfrente dificuldades na aquisição e adequação de seus imóveis, a Devedora poderá não ser capaz de reduzir custos ou de beneficiar de outros ganhos esperados com esses imóveis, o que pode afetar adversamente a Devedora, o que poderá impactar negativamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.

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

O crescimento da Devedora poderá exigir volumes significativos de capital, em especial para a aquisição ou o desenvolvimento de novas propriedades imobiliárias comerciais para seu portfólio. Além do fluxo de caixa gerado internamente, a Devedora poderá precisar levantar capital adicional, por meio de ofertas de valores mobiliários ou da contratação de empréstimos com instituições financeiras, tendo em vista o crescimento e o desenvolvimento futuro das suas atividades.

A Devedora não poderá assegurar a disponibilidade de capital adicional ou, se disponível, que o mesmo será obtido em condições satisfatórias. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das suas atividades, o que pode prejudicar de maneira relevante as suas atividades, a sua situação financeira e os seus resultados operacionais, o que poderá impactar negativamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.

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

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

***A perda de membros da sua alta administração ou sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter um efeito adverso sobre a Devedora.***

Não há garantia de que os administradores e empregados da Devedora altamente qualificados, cuja performance está fortemente relacionada ao seu sucesso, permaneçam na Devedora no futuro, sendo que nenhuma dessas pessoas está sujeita a contrato de trabalho de longo prazo ou a pacto de não concorrência.

Além disso, a Devedora não poderá garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar a sua alta administração. A perda de qualquer dos membros da sua alta administração e a sua incapacidade de contratar profissionais com a mesma experiência e qualificação, podem causar um efeito adverso sobre a Devedora, o que poderá impactar negativamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.

***Danos não cobertos por seus seguros poderão resultar em prejuízos para a Devedora, impactando de forma adversa seus negócios.***

Prejuízos decorrentes de eventos como guerra, terrorismo, caso fortuito e força maior podem não estar cobertos pelas apólices de seguros contratadas para os seus imóveis. A ocorrência de qualquer dos eventos não cobertos nos termos das apólices de seguro poderá gerar prejuízos significativos à sua operação. Adicionalmente, a Devedora poderá ser responsabilizada judicialmente por eventuais danos causados a terceiros e, assim, obrigada a indenizar as respectivas vítimas, o que poderá ter um efeito adverso para a Devedora, o que poderá impactar negativamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.

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

A Devedora é e poderá ser no futuro, ré ou, conforme o caso, autora em processos judiciais, seja nas esferas cível, tributária e trabalhista, seja em processos administrativos (perante autoridades ambientais, concorrenciais, tributárias, dentre outras). A Devedora não pode garantir que os resultados destes processos serão favoráveis a ela, ou, ainda, que manterá provisionamento, parcial ou total, suficiente para todos os passivos eventualmente decorrentes destes processos. Decisões contrárias aos interesses da Devedora que impeçam a realização dos seus negócios, como inicialmente planejados, ou que eventualmente alcancem valores substanciais e não tenham provisionamento adequado podem causar um efeito adverso nos negócios e na situação financeira da Devedora.

## **RISCOS RELACIONADOS AOS SETORES DA ECONOMIA NOS QUAIS A DEVEDORA ATUA**

***A Devedora está exposta a riscos associados à incorporação imobiliária, construção e locação***

Os negócios da Devedora incluem a compra, administração, locação e venda de imóveis comerciais, além da incorporação de empreendimentos imobiliários e construção de imóveis comerciais na modalidade *built to suit*. Além dos riscos que afetam o mercado imobiliário, de modo geral, tais como, interrupções de suprimento, volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, oscilações de demanda por imóveis e normas ambientais e de zoneamento, as atividades da Devedora são especificamente e adversamente afetadas pelos seguintes riscos:

- conjuntura econômica do Brasil como um todo, incluindo fatores como desaceleração da economia, aumento das taxas de juros, flutuação do Real e instabilidade política, os quais podem prejudicar o crescimento do setor imobiliário;
- alterações na regulamentação vigente que impeçam ou restrinjam a correção monetária dos contratos de locação de acordo com taxas de inflação, conforme atualmente permitido;
- baixo grau de interesse dos locatários e compradores por novos projetos lançados ou o preço de venda ou do aluguel por unidade necessário para alugar ou vender todas as unidades podem ficar significativamente abaixo do esperado;

- percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Devedora e das áreas onde estão localizadas;
- redução das margens de lucro em função do aumento nos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- problemas de interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica;
- escassez de terrenos e imóveis bem localizados para a incorporação ou aquisição; e
- a falta de liquidez no mercado imobiliário, que pode prejudicar a eventual necessidade da Devedora de alienação dos imóveis.

•  
A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito material adverso na condição financeira e resultados operacionais da Devedora, o que poderá impactar negativamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.

***O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos da Devedora poderá reduzir a capacidade da Devedora de renovar suas locações ou locar espaços para novos locatários, o que poderá requerer investimentos não programados, prejudicando os negócios da Devedora, a sua condição financeira e seus resultados operacionais.***

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os empreendimentos da Devedora, por seus atuais concorrentes ou por novos concorrentes, poderá impactar a sua capacidade de vender, locar ou de renovar a locação de espaços em seus empreendimentos em condições favoráveis, o que poderá gerar redução no fluxo de caixa e lucro operacional. Adicionalmente, o ingresso de novos concorrentes nas regiões em que a Devedora opera poderá demandar um aumento não planejado de investimentos em seus empreendimentos, o que poderá impactar negativamente a sua condição financeira e seus resultados operacionais e, conseqüentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI.

***A elevada competitividade do setor imobiliário no Brasil poderá ocasionar uma redução do volume de operações da Devedora.***

O setor imobiliário é altamente competitivo e fragmentado no Brasil, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes. Diversos empreendedores do setor imobiliário concorrem com a Devedora na administração e exploração de empreendimentos imobiliários. Outros competidores, inclusive estrangeiros em alianças com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente no segmento imobiliário no Brasil, aumentando ainda mais a concorrência no setor.

Se a Devedora não for capaz de responder às práticas e medidas adotadas por seus concorrentes de modo imediato, sua situação financeira e seus resultados operacionais também podem vir a ser prejudicados de maneira relevante. Assim, na hipótese de agravamento desses fatores, uma diminuição no volume de suas operações pode vir a ocorrer, influenciando negativamente seus resultados e, conseqüentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI.

***Condições econômicas adversas nos locais onde estão localizados os empreendimentos da Devedora podem afetar adversamente seus níveis de ocupação, locação e seu valor de mercado no caso de venda e, conseqüentemente, a afetar adversamente.***

Os resultados operacionais da Devedora dependem da sua capacidade de locar ou vender os espaços disponíveis nos imóveis que adquiriu ou incorporou. Condições econômicas adversas nas regiões nas quais opera e nas quais deseja operar podem reduzir os níveis de ocupação, locação ou, no caso de venda, o valor de mercado de seus empreendimentos, assim como restringir a possibilidade de aumentar o preço de locações ou vendas. Se os imóveis não gerarem a receita suficiente para que possa cumprir com as suas obrigações, poderão ser afetados adversamente.

Adicionalmente, o valor de mercado dos imóveis e terrenos da Devedora está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa no valor desses empreendimentos e terrenos. Uma queda significativa no valor de mercado dos seus imóveis e terrenos poderá afetar adversamente a Devedora e, conseqüentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI.

***O valor de mercado dos empreendimentos da Devedora poderá sofrer desvalorização, o que poderá impactar adversamente o seu resultado operacional.***

A Devedora mantém os seus empreendimentos comerciais registrado ao valor de mercado com bases no fluxo de caixa descontado dos seus contratos de locação. O valor desses empreendimentos poderá vir a sofrer uma desvalorização, em consequência das condições econômicas ou de mercado. Esta situação pode afetar adversamente os resultados da Devedora e, conseqüentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI.

## **RISCOS RELACIONADOS À REGULAÇÃO DOS SETORES EM QUE A DEVEDORA ATUA**

***A Devedora poderá ser afetada pela imposição de leis e normas regulamentares proibindo ou restringindo as atividades de terceirização de processos de negócios.***

No Brasil, a terceirização de processos de negócios não é uma atividade regulada. A falta de regulamentação resultou em discussões trabalhistas sobre vínculo empregatício entre os empregados das empresas terceirizadas com os contratantes dos serviços. A Súmula nº 331 do TST consolidou o entendimento jurisprudencial para considerar válida a terceirização de atividades quando se trata de serviços especializados, ligados à atividade-meio da empresa tomadora, devendo a prestação dos serviços ocorrer sem a existência de pessoalidade e subordinação.

Neste aspecto, caso novas leis proíbam, restrinjam ou dificultem a terceirização de serviços, os negócios da Devedora serão adversamente afetados e, conseqüentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI.



Adicionalmente, caso as empresas terceirizadas que prestam serviços à Devedora e às suas subsidiárias não atendam às exigências da legislação trabalhista, a Devedora e as suas subsidiárias podem ser consideradas solidária ou subsidiariamente responsáveis pelas dívidas trabalhistas destas empresas, podendo, assim, ser autuadas e/ou obrigadas a efetuar o pagamento de multas impostas pelas autoridades competentes.

## **RISCOS RELACIONADOS A QUESTÕES AMBIENTAIS**

***O setor imobiliário em que atua a Devedora está sujeito a extensa regulamentação, inclusive ambiental, o que poderá implicar maiores despesas e/ou obstrução ao desenvolvimento de determinados empreendimentos, causando um efeito adverso para a Devedora.***

As atividades da Devedora estão sujeitas a leis federais, estaduais e municipais, assim como a regulamentos, autorizações, alvarás e licenças aplicáveis, cuja implicação direta ou indireta se entende a área da construção, ao zoneamento, ao uso do solo, à proteção do meio-ambiente e do patrimônio histórico e à locação e condomínio edilício, que afetam as suas atividades. A Devedora é obrigada a obter e renovar periodicamente licenças, alvarás e autorizações de diversas autoridades governamentais para desenvolvimento e manutenção de seus empreendimentos.

Na hipótese de violação ou descumprimento das disposições acima elencadas, e/ou falha na sua obtenção ou renovação, poderá vir a sofrer sanções administrativas, tais como imposição de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças, alvarás e revogação de autorizações para operação no empreendimento, além de outras penalidades civis e criminais cabíveis.

A não observância das leis e regulamentos ambientais pelos locatários dos imóveis ou pela Devedora pode resultar na obrigação de repararmos danos ambientais que eventualmente ocorram em terreno em que se localiza algum de seus imóveis e na aplicação de sanções de natureza penal, civil e administrativa. Além disso, o poder público pode editar novas normas mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, incluindo as exigências ambientais, as normas de natureza tributária ou relacionadas às cláusulas contratuais acordadas com locatários, o que pode implicar em gastos adicionais para a Devedora, de modo a adequar suas atividades a estas regras.

Considerando que a legislação ambiental e sua aplicação pelas autoridades brasileiras estão se tornando mais severas, a Devedora poderá incorrer em despesas de *compliance* ambiental. Ademais, as demoras ou indeferimentos, por parte dos órgãos ambientais licenciadores, na emissão ou renovação de licenças, assim como atrasos ou eventual impossibilidade das incorporadoras e construtoras que prestam serviços em atenderem às exigências estabelecidas por tais órgãos ambientais no processo de licenciamento ambiental, poderão prejudicar as suas atividades.

A Devedora poderá sofrer atrasos no cronograma estabelecido junto a seus clientes ou mesmo deixar de realizar aquisições em linha com a sua estratégia de negócios.

A ocorrência de um ou mais fatores acima poderá ter um efeito adverso para a Devedora e, conseqüentemente, na sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

---

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

### **9.1. 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.

### **9.2. O SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO - SFI**

A Lei nº 9.514, 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.

### **9.3. 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 shopping 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.

### **9.4. 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 414/04.

#### **9.5. 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.

#### **9.6. 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 414, já mencionada acima, sendo ampliado o rol de possíveis investidores, pois não foi estipulado valor nominal mínimo para o certificado de recebíveis imobiliários. A Instrução CVM 414 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 414, somente poderá ser iniciada uma oferta pública de certificados de recebíveis imobiliários se o registro de companhia aberta da securitizadora estiver atualizado e após a concessão do registro pela CVM.

Dentre as disposições da Instrução CVM 414 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;
- (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;
- (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; e
- (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 414.

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 414.

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 400, 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 400.



## **9.7. REGIME FIDUCIÁRIO**

A Lei do Sistema de Financiamento Imobiliários contemplou a faculdade de adotar-se um mecanismo de segregação patrimonial para proteção 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.

## **9.8. 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.

## **9.9. 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.

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.

## **9.10. 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, bem como pelo PIS (à alíquota de 0,65%) e pela COFINS (alíquota de 4%), com base no regime cumulativo dessas contribuições, nos termos da Lei nº 9.718, artigo 3º, parágrafos 5º a 9º, da Lei nº 10.833, artigo 10, inciso I, da Lei nº 10.637, artigo 8º, inciso I, e da Lei nº 10.684, artigo 18.

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

## **10. INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSORA**

---

- Sumário da Emissora
- Informações Cadastrais da Emissora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **10. INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSORA**

### **10.1. SUMÁRIO DA 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 PRELIMINAR. LEIA-O ANTES DE ACEITAR A OFERTA.*

#### **A EMISSORA**

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. Em 14 de dezembro de 2016, em razão da operação societária envolvendo os acionistas da RB Capital Holding S.A. e o Grupo Orix, as ações de emissão da Emissora, de titularidade da RB Capital Holding S.A. foram transferidas em sua integralidade para a empresa RB Capital Empreendimentos S.A, que por sua vez é controlada pelo Grupo Orix.

No segmento de securitização de créditos imobiliários em geral, a Emissora e a RB Capital Securitizadora S.A. possuem uma participação expressiva no mercado brasileiro. Vale notar que o Grupo RB Capital figurou como maior emissor de CRI em 2012, 4º colocado em 2013 e 2º colocado em 2014, passando a ser o maior grupo emissor também em termos acumulados, conforme dados do Anuário Securitização e Financiamento Imobiliário 2015, publicado pela Uqbar Empresa de Conhecimento Financeiro. Em 2015 tal companhia e a RB Capital Securitizadora S.A realizaram emissões de CRI, que, conjuntamente, representam um valor nominal de emissão de R\$ 18.679.833.869,00 (dezoito bilhões seiscentos e sessenta e nove milhões, oitocentos e trinta e três mil, oitocentos e sessenta e nove reais).

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

A Emissora obtém receitas substancialmente da aquisição de lastros imobiliários e posterior emissão de certificados de recebíveis imobiliários, bem como a prestação de serviços relacionados.

A Emissora contrata prestadores de serviço no âmbito da emissão de certificados de recebíveis imobiliários. Além disso, entendemos por clientes os investidores que adquirem os certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela Emissora. O relacionamento da Emissora com os fornecedores e com os clientes é regido pelos documentos das respectivas emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

### **Políticas Socioambientais**

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

### **Dependência do mercado nacional e/ou internacional**

A Emissora atua exclusivamente no mercado nacional, entendendo haver dependência deste mercado para suas atividades. Por outro lado, entende não haver relação de dependência nos mercados estrangeiros para as suas atividades, tendo em vista que não atua no exterior.

## **Administração da Emissora, bem como os critérios e procedimentos para substituição dos seus administradores**

A Emissora é administrada por um conselho de administração e por uma diretoria.

O conselho de administração será composto por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 6 (seis) membros efetivos, cujo prazo de gestão será unificado e terá a duração de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

Cabe à assembleia geral eleger os membros do conselho de administração da emissora e indicar, dentre eles, o seu presidente e vice-presidente.

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

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.

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.

A Emissora 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.

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.

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.

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.

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.

#### **Breve Histórico de Operações Passadas**

Número total de Ofertas Públicas emitidas de valores mobiliários ainda em circulação:	84
Valor total das Ofertas Públicas mencionadas no item anterior:	R\$ 12.252.950.111,59
Percentual das Ofertas Públicas emitidas com patrimônio separado:	98,81%
Percentual das Ofertas Públicas emitidas com coobrigação da emissora:	1,19%
Patrimônio Líquido da emissora:	R\$ 21.670 mil, em 30 de setembro de 2016
Indicação da localização, no Formulário de Referência, das informações sobre eventuais pendências judiciais e trabalhistas da emissora:	A descrição dos processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que não estejam sob sigilo, em que a Emissora ou suas controladas sejam parte, e considerados relevantes para os negócios da Emissora ou de suas controladas, constam no item 4.3 do Formulário de Referência da Emissora.

#### **Composição do Capital Social**

Capital Social Total R\$ 12.482 mil (doze milhões, quatrocentos e oitenta e dois mil reais), divididos em 5.996.865 (cinco milhões, novecentos e noventa e seis mil, oitocentos e sessenta e cinco) ações ordinárias.

#### **Acionistas com mais de 5% de participação no Capital Social**

RB Capital Empreendimentos S.A.: detém 5.996.864 (cinco milhões, novecentos e noventa e seis mil oitocentos e sessenta e quatro) ações ordinárias, representativas de aproximadamente 99,99%.



## 10.2. INFORMAÇÕES CADASTRAIS DA EMISSORA

<b>Identificação da Emissora</b>	RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22.
<b>Registro na CVM</b>	Registro de companhia aberta perante a CVM, concedido em 2 de agosto de 1999, sob o nº 01840-6 (código CVM).
<b>Sede</b>	Rua Amauri, nº 255 – 5º andar, parte, CEP 01448-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.
<b>Diretor de Relações com Investidores</b>	A Diretoria de Relações com Investidores da Emissora está localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, 255, 5º andar, parte, Jardim Europa, CEP 01448-000. A responsável por esta Diretoria é a Sra. Flávia Palacios. O telefone da diretoria de relação com investidores da Emissora é (11) 3127-2700 e o fac-símile é (11) 3127-2706 e o endereço de correio eletrônico <a href="mailto:ri@rbcapital.com">ri@rbcapital.com</a> .
<b>Auditores Independentes</b>	Grant Thornton Auditores Independentes, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.830.108/0001-65.
<b>Jornais nos quais divulga informações</b>	As informações referentes à Emissora são, atualmente, divulgadas no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no DCI - Diário Comércio Indústria & Serviços do Estado de São Paulo.
<b>Website na Internet</b>	<a href="http://www.rbcapital.com">www.rbcapital.com</a>

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **11. INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **11. INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA**

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

### **11.1. DEVEDORA**

*Este sumário é apenas um resumo das informações da Devedora. As informações contidas nesta seção foram obtidas e compiladas de fontes públicas (Formulário de Referência da Devedora, relatórios anuais, website da Devedora e da CVM, entre outros) consideradas seguras pela Emissora e pelos Coordenadores.*

#### **DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS ATIVIDADES DA DEVEDORA E SUAS CONTROLADAS**

A Devedora acredita ser uma das principais empresas de investimento em imóveis comerciais de renda do Brasil. Tem por objeto (i) a compra, venda e incorporação de imóveis comerciais prontos ou a construir; (ii) a administração de imóveis próprios ou de terceiros; (iii) o arrendamento, exploração comercial, locação e sublocação de imóveis comerciais próprios ou de terceiros, incluindo imóveis comerciais construídos sob medida (built-to-suit); (iv) a prestação de serviços de consultoria de negócios; e (v) a participação em sociedades, associações, fundos de investimento imobiliário ou fundos de investimento em participações. Dessa forma, as operações da Devedora estão concentradas, exclusivamente, em único mercado, qual seja, de imóveis comerciais de renda no Brasil. A Devedora tem como foco a aquisição, a locação, a administração, incorporação e venda de imóveis comerciais, especialmente imóveis qualificados como Escritórios, Galpões Industriais e de Varejo, localizados principalmente nas principais regiões metropolitanas do Brasil, como São Paulo e Rio de Janeiro.

Tem como objetivo adquirir imóveis comerciais (tais como escritórios, galpões e lojas de varejo) estrategicamente localizados, nas principais regiões metropolitanas do Brasil, como São Paulo e Rio de Janeiro, com forte potencial de rentabilidade e valorização, e, então, auferir receitas de locação por meio de administração proativa e dinâmica, visando criar valor às suas propriedades. Sua estratégia de negócios inclui também a aquisição de imóveis na modalidade de *Sale-Lease-Back*, desenvolvimentos *Build to Suit* e a incorporação de empreendimentos imobiliários comerciais, com a finalidade precípua de mantê-los em carteira para renda. O modelo de negócio adotado pela Devedora é integrado e completo no seu portfólio, permitindo potencializar a geração de receita durante a permanência do imóvel no seu portfólio, o que resulta em baixa volatilidade e ganhos com a venda dos ativos após o período de maturação do investimento.

#### ***Condições de Competição nos Mercados***

O setor imobiliário é altamente competitivo e fragmentado no Brasil, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes. Diversos empreendedores do setor imobiliário concorrem conosco na administração e exploração de empreendimentos imobiliários. Outros competidores, inclusive estrangeiros em alianças com parceiros locais, podem passar a atuar

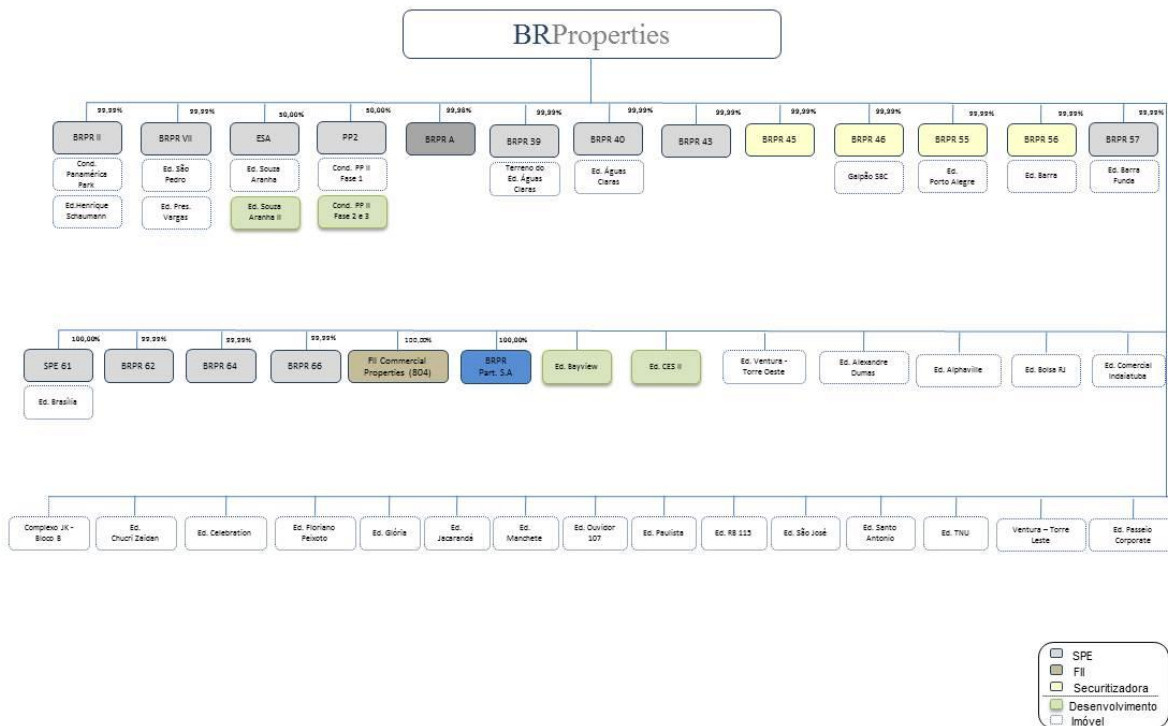
ativamente no segmento imobiliário no Brasil, aumentando ainda mais a concorrência no setor. A Devedora acredita que seus principais concorrentes são Cyrela Commercial Properties S.A Empreendimentos e Participações, Savoy – Imobiliária Construtora Ltda., São Carlos Empreendimentos e Participações S.A., Hines do Brasil Empreendimentos Ltda., Tishman Speyer Método Desenvolvimento Imobiliário S/C Ltda., WTorre Empreendimentos Imobiliários S.A, Bracor Investimentos Imobiliários S.A, Blackstone, Brookfield, GLP, fundos de investimento imobiliário e fundos de pensão, que também atuam no segmento de locação de edifícios corporativos de alto padrão, e prestam serviços de administração.

## CAPITAL SOCIAL

O capital social da Devedora é de R\$2.361.521.696,04 (dois bilhões, trezentos e sessenta e um milhões, quinhentos e vinte e um mil, seiscentos e noventa e seis reais e quatro centavos), integralmente realizado e dividido em 298.228.434 (duzentos e noventa e oito milhões, duzentos e vinte e oito mil, quatrocentos e trinta e quatro) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

## GRUPO ECONÔMICO

Segue abaixo o organograma do grupo econômico da Devedora em 31 de dezembro de 2016:



## **DESCRIÇÃO DA ESTRUTURA ADMINISTRATIVA**

A Administração é composta por um Conselho de Administração e uma Diretoria conjuntamente, regidos pelo disposto na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, ou Lei das Sociedades por Ações, e pelo Estatuto Social. Até o presente momento, não há comitês técnicos ou consultivos criados por disposição estatutária.

### *Assembleia Geral*

A Assembleia Geral tem poderes para decidir todas as matérias relativas ao seu objeto social, bem como para aprovar quaisquer resoluções ou providências que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento dos interesses sociais. Nas Assembleias Gerais regularmente convocadas e instaladas, os acionistas estão autorizados a deliberar sobre as matérias de sua competência, conforme previstas na Lei das Sociedades por Ações e no Estatuto Social. Compete exclusivamente aos acionistas aprovar, em Assembleia Geral Ordinária (“AGO”), as demonstrações financeiras anuais, deliberar sobre a destinação do lucro líquido e a distribuição de dividendos relativos ao exercício social imediatamente anterior. Os conselheiros são, em regra, eleitos em AGO, ainda que de acordo com a Lei das Sociedades por Ações eles possam ser eleitos em Assembleia Geral Extraordinária (“AGE”).

Membros do Conselho Fiscal, na hipótese em que a sua instalação tenha sido solicitada por número suficiente de acionistas, podem, também, ser eleitos em qualquer Assembleia Geral, Ordinária ou Extraordinária.

### *Conselho de Administração*

O Conselho de Administração será composto de, no mínimo, 05 (cinco) e, no máximo, 07 (sete) membros efetivos, com mandato unificado de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição. Na composição do Conselho de Administração, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos conselheiros deverão ser Conselheiros Independentes, de acordo com a definição do Regulamento do Novo Mercado e expressamente declarados como tais na ata da Assembleia Geral que os eleger. Quando, em decorrência da observância desse percentual, resultar número fracionário de conselheiros, proceder-se-á ao arredondamento para o número inteiro: (i) imediatamente superior, quando a fração for igual ou superior a 0,5 (cinco décimos); ou (ii) imediatamente inferior, quando a fração for inferior a 0,5 (cinco décimos). Para fins do Estatuto, considera-se “Conselheiro Independente” o membro do Conselho que: (i) não tiver qualquer vínculo com a Devedora, exceto a participação no capital social; (ii) não for Acionista Controlador (conforme definido no Artigo 22º, §2º, alínea “b” do Estatuto Social), cônjuge ou parente até segundo grau daquele, ou não for ou não tiver sido, nos últimos 3 (três) anos, vinculado a sociedade ou entidade relacionada ao Acionista Controlador (pessoas vinculadas a instituições públicas de ensino e/ou pesquisa estão excluídas desta restrição) ou de sociedade controlada pela Devedora; (iii) não tiver sido, nos últimos 3 (três) anos, empregado ou diretor da Devedora, do Acionista Controlador ou de sociedade controlada pela Devedora; (iv) não for fornecedor ou comprador, direto ou indireto, de serviços e/ou produtos da Devedora, em magnitude que implique perda de independência; (v) não for funcionário ou administrador de sociedade ou entidade que esteja oferecendo ou demandando serviços e/ou produtos à Devedora em magnitude

que implique perda de independência; (vi) não for cônjuge ou parente até segundo grau de algum administrador da Devedora; (vii) não receber outra remuneração da Devedora além da de conselheiro (proventos em dinheiro oriundos de participação no capital estão excluídos desta restrição). É considerado também Conselheiro Independente aquele eleito mediante faculdade prevista pelo Artigo 141, §4º e §5º da LSA. A posse dos membros do Conselho de Administração estará condicionada à assinatura do termo respectivo, lavrado no Livro de Atas de Reunião do Conselho de Administração, e ao Termo de Anuência dos Administradores nos termos do Regulamento do Novo Mercado, bem como ao atendimento dos requisitos legais aplicáveis. O Conselho de Administração terá um Presidente e um Vice-Presidente a serem eleitos dentre seus membros. Caberá ao Vice-Presidente substituir o Presidente em suas ausências.

Os cargos de Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente ou principal executivo da Devedora não poderão ser acumulados pela mesma pessoa. Em caso de desligamento, renúncia, substituição, impedimento permanente ou qualquer outro evento que resulte na ausência do Conselheiro, o substituto poderá ser eleito pelos membros remanescentes, e servirá até a próxima Assembleia Geral Ordinária da Devedora, que deliberará sobre a sua eleição. Conselheiros ausentes podem indicar outro membro do Conselho para atuar como seu representante na reunião, o qual deverá ater-se às instruções de voto recebidas do conselheiro ausente. Caso nenhum outro membro do Conselho tenha sido indicado como representante do conselheiro ausente, caberá ao suplente do referido conselheiro ausente o direito de participar e votar na reunião. A Devedora reembolsará os conselheiros por suas despesas razoáveis (inclusive despesas de viagem e acomodação) em que incorrerem no exercício de seu cargo junto à Devedora, inclusive para comparecimento às reuniões do Conselho e de seus comitês. O Conselho de Administração reunir-se-á trimestralmente e também sempre que convocado por qualquer conselheiro, mediante aviso transmitido aos demais conselheiros com pelo menos 10 (dez) dias de antecedência da data fixada para a reunião. A ordem do dia, com inclusão de todas as matérias a serem discutidas na reunião, e toda documentação de apoio razoavelmente necessária que permita a adequada deliberação, serão enviadas aos conselheiros com antecedência mínima de 5 (cinco) dias da data fixada para a reunião.

O Conselho de Administração deverá manifestar-se previamente sobre toda e qualquer matéria a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral, submetendo-lhe sua manifestação favorável ou contrária. O Conselho de Administração poderá deliberar a criação de comitês consultivos, incumbidos de assessorar e orientar os conselheiros.

O Conselho de Administração terá poderes para estabelecer a composição desses comitês bem como para fixar suas atribuições e composição.



Atualmente o Conselho de Administração é composto por:

<b>Nome</b>	<b>Cargo</b>	<b>Data de Eleição</b>	<b>Término de Mandato</b>
Antonio Carlos Augusto Ribeiro Bonchristiano	Conselheiro	15/06/2016	29/04/2018
Thiago Coelho Rocha	Conselheiro	15/06/2016	29/04/2018
Fabio de Araújo Nogueira	Conselheiro Independente	15/06/2016	29/04/2018
Charles Laganá Putz	Conselheiro Independente	29/04/2016	29/04/2018
Rubens Mário Marques	Presidente	29/04/2016	29/04/2018

#### *Diretoria*

A Diretoria será composta por no mínimo dois e no máximo seis membros, sendo um Diretor Presidente, um Diretor Financeiro, o qual cumulará a função de Diretor de Relações com Investidores e os demais Diretores sem designação específica.

Competirá à Diretoria a representação e regular administração. Ressalvados os casos previstos no Estatuto Social, quaisquer atos que importem responsabilidade ou obrigação de qualquer natureza para a Devedora serão firmados por dois diretores.

As atribuições de cada diretor serão fixadas pelo Conselho de Administração quando de sua eleição, na forma do Artigo 143, inciso IV, da Lei de Sociedades por Ação. A posse dos Diretores estará condicionada à assinatura do termo respectivo, lavrado no Livro de Atas de Reunião de Diretoria, e ao Termo de Anuência dos Administradores a que alude o Regulamento do Novo Mercado.

Compete ao Diretor Presidente: (i) coordenar as atividades dos demais diretores; (ii) realizar o planejamento estratégico e operacional (iii) definir suas políticas e objetivos específicos; (iv) identificar oportunidades; e (v) avaliar a viabilidade e fazer recomendações sobre novos investimentos ou desenvolvimento de novos negócios.

Compete ao Diretor Financeiro e de Relações com Investidores: (i) a responsabilidade pelos seus financiamentos; (ii) o planejamento financeiro; (iii) contabilidade tesouraria; (iv) relações com os seus investidores, (v) além das atribuições conferidas pela legislação em vigor, dentre as quais a prestação de informações aos investidores, à Comissão de Valores Mobiliários, ou CVM, e à BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadoria e Futuros, ou BM&FBOVESPA, bem como manter atualizado o registro em conformidade com a regulamentação aplicável da CVM.

O Diretor de operações não possui designação específica, mas a ele é atribuído a responsabilidade pela sua administração predial e de engenharia.

O Diretor de investimentos não possui designação específica, mas a ele é atribuído a responsabilidade pelas aquisições, vendas, locações, incorporações e pesquisa mercadológica.

Os membros da Diretoria cumprirão mandato de três anos, a menos que o Conselho de Administração fixe mandato de menor duração, sendo permitida a reeleição. O mandato dos diretores será automaticamente prorrogado após sua expiração até que o Conselho de Administração eleja os novos diretores ou delibere a renovação dos mandatos expirados.

Atualmente a Diretoria é composta por:

<b>Nome</b>	<b>Cargo</b>	<b>Data de Eleição</b>	<b>Término de Mandato</b>
Martín Andrés Jaco	Diretor Presidente	01/03/2016	29/01/2018
Andre Fernandes Berenguer	Diretor de Relações com Investidores	29/01/2016	29/01/2018

## CAPITALIZAÇÃO DA DEVEDORA

A tabela a seguir apresenta, na coluna “Efetivo”, a capitalização total da Devedora com base nas demonstrações financeiras da Devedora relativas ao trimestre encerrado em 30 de setembro de 2016, e, na coluna “Ajustado”, a capitalização total da Devedora ajustada para refletir os recursos que a Devedora estima receber com a Oferta e a emissão das Debêntures, no montante de R\$550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais) e após a dedução das comissões e despesas que a Devedora estima serem devidas no âmbito da Oferta, conforme previstas na seção “Demonstrativo dos Custos da Oferta”.

	Em 30 de setembro de 2016	
	Efetivo	Ajustado
	(Em milhares de R\$)	
<b>Informações Financeiras</b>		
Empréstimos e Financiamentos – Circulante .....	225.352	225.352
Obrigações por Aquisição de Bens – Circulante .....	9.317	9.317
Debêntures – Circulante .....	423.711	423.711
Empréstimos e Financiamentos – Não Circulante .....	1.624.671	1.624.671
Obrigações por Aquisição de Bens - Não Circulante .....	-	-
Debêntures - Não Circulante .....	695.593	1.245.593
<b>Total de Empréstimos e Financiamentos, Obrigações por Aquisição de Bens e Debêntures .....</b>	<b>2.978.644</b>	<b>3.528.644</b>
<b>Total do Patrimônio Líquido .....</b>	<b>4.801.810</b>	<b>4.801.810</b>
<b>Total da Capitalização<sup>(1)</sup> .....</b>	<b>7.780.454</b>	<b>8.330.454</b>

<sup>(1)</sup> O Total da Capitalização corresponde à soma do total de empréstimos e financiamentos, obrigações por aquisição de bens, debêntures e do total do patrimônio líquido.

Os dados acima deverão ser lidos em conjunto com as demonstrações financeiras e informações trimestrais da Devedora e respectivas notas explicativas, incorporados a este Prospecto por referência.

### **Índices Financeiros**

Os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a emissão das Debêntures (após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção “*Demonstrativo dos Custos da Oferta*”) não apresentarão, na data em que a Devedora receber tais recursos líquidos, qualquer impacto: (i) nos índices de atividade de giro de estoque, de prazo médio de recebimento, de prazo médio de pagamento ou de giro de ativos permanentes; (ii) nos índices de endividamento de cobertura de juros ou de cobertura de pagamentos fixos referentes às demonstrações de resultado de exercício dos últimos 12 (doze) meses; ou (iii) nos índices de lucratividade de margem bruta, de margem operacional, de margem líquida, de retorno sobre patrimônio líquido, de lucro por ação ou de índice de preço por lucro referentes às demonstrações de resultado de exercício dos últimos 12 (doze) meses.

Por outro lado, com relação: (i) aos índices de liquidez de capital circulante líquido, índice de liquidez corrente ou índice de liquidez seco; (ii) ao índice de atividade de giro do ativo total; (iii) ao índice de endividamento geral; e (iv) ao índice de lucratividade de retorno sobre ativo total, os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a emissão das Debêntures (após dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção “*Demonstrativo dos Custos da Oferta*”), de forma individualizada, impactarão, na data em que a Devedora receber tais recursos, tais índices de acordo com a tabela abaixo.

A tabela abaixo apresenta, na coluna “Efetivo”, os índices referidos no parágrafo imediatamente anterior calculados com base nas demonstrações financeiras da Devedora relativas ao trimestre encerrado em 30 de setembro de 2016, e, na coluna “Ajustado”, esses mesmos índices ajustados para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a Oferta e a emissão das Debêntures, no montante de R\$550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais) e após a dedução das comissões e despesas que a Devedora estima serem devidas no âmbito da Oferta, conforme previstas na seção “*Demonstrativo dos Custos da Oferta*”.

	Em 30 de setembro de 2016	
	Efetivo	Ajustado <sup>(2)</sup>
	(Em milhares de R\$)	
<b>Índices de Liquidez</b>		
Capital Circulante Líquido <sup>(1)</sup> .....	642.002	1.181.116
Índice de Liquidez Corrente <sup>(2)</sup> .....	1,9	2,6
Índice de Liquidez Seco <sup>(3)</sup> .....	1,9	2,6
<b>Índice de Atividade</b>		
Giro do Ativo Total <sup>(4)</sup> .....	6,6%	6,3%
<b>Índice de Endividamento</b>		
Endividamento Geral <sup>(5)</sup> .....	34,8%	38,7%
<b>Índice de Lucratividade</b>		
Retorno Sobre Ativo Total <sup>(6)</sup> .....	-3,0%	-2,9%

<sup>(1)</sup> O índice de liquidez de capital circulante líquido corresponde à subtração do ativo circulante pelo passivo circulante da Devedora. Apresenta se existe folga nos ativos de curto prazo em relação aos passivos de curto prazo.

<sup>(2)</sup> O índice de liquidez corrente corresponde ao quociente da divisão do ativo circulante pelo passivo circulante da Devedora.

<sup>(3)</sup> O índice de liquidez seco corrente corresponde ao quociente da divisão: (i) do resultado da subtração dos estoques de terrenos e imóveis a comercializar do ativo circulante pelo (ii) passivo circulante da Devedora.

<sup>(4)</sup> O índice de atividade de giro do ativo total corresponde ao quociente da divisão da receita de venda de bens e/ou serviços dos últimos 12 meses pelo ativo total da Devedora. Quanto maior seu valor melhor, pois indica que determinada companhia é eficiente em usar seus ativos para gerar receita.

<sup>(5)</sup> O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão: (i) do resultado da soma dos empréstimos e financiamentos, obrigações por aquisição de bens e debêntures no circulante e dos empréstimos e financiamentos, obrigações por aquisição de bens e debêntures no não circulante; pelo (ii) ativo total da Devedora. Indica o percentual dos ativos que determinada companhia financia com capital de terceiros.

<sup>(6)</sup> O índice de lucratividade de retorno sobre ativo total corresponde ao quociente da divisão do lucro (prejuízo) líquido dos últimos 12 meses pelo ativo total da Devedora. Mostra a capacidade de geração de receita operacional dos ativos de uma companhia depois dos impostos e alavancagem.

## 11.2 INFORMAÇÕES CADASTRAIS DA DEVEDORA

<b>Identificação da Devedora:</b>	BR Properties S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 06.977.751/0001 49.
<b>Registro na CVM:</b>	Registro de companhia aberta perante a CVM, concedido sob o n.º 19925 (código CVM), em 04 de janeiro de 2006.
<b>Sede:</b>	Avenida das Nações Unidas 12495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, São Paulo - SP.
<b>Diretoria de Relação com Investidores:</b>	Localizado na sede da Devedora. O Sr. André Fernandes Berenguer é o responsável por esta Diretoria e pode ser contatado por meio do telefone (11) 3201-1000, fax (11) 3201-1003 e endereço de correio eletrônico <a href="mailto:ri@brpr.com.br">ri@brpr.com.br</a> .
<b>Auditor Independente:</b>	KPMG Auditores Independentes
<b>Jornais nos quais divulga informações societárias:</b>	As informações referentes à Devedora são divulgadas no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal “Valor Econômico”. Os fatos relevantes da Devedora são divulgados no portal eletrônico do “Valor Econômico”, cujo endereço na rede mundial de computadores é <a href="http://www.valor.com.br">www.valor.com.br</a> .
<b>Site na Internet:</b>	As informações constantes do site da Devedora na internet não são partes integrantes neste Prospecto e não são nele inseridos por referência.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **12. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS NA OFERTA**

---

- Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Emissora
- Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Devedora
- Relacionamento entre o Bradesco BBI e a Emissora
- Relacionamento entre o Bradesco BBI e a Devedora
- Relacionamento entre a XP e a Emissora
- Relacionamento entre a XP e a Devedora
- Relacionamento entre a Emissora e a Devedora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **12. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS NA OFERTA**

### **12.1. RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E A EMISSORA**

Além do relacionamento decorrente da Oferta e do eventual relacionamento no curso normal de suas atividades, o Coordenador Líder e o conglomerado econômico do qual faz parte mantêm com a Emissora o relacionamento decorrente das operações descritas abaixo.

Tipo de operação: Fiança

- Data de Início do Contrato: 28 de janeiro de 2015
- Data de Vencimento: 10 de fevereiro de 2017
- Valor Total Tomado (em R\$): 8.492.063
- Saldo Total em Aberto em 08.12.2016 (em R\$ mil): 8.492.063
- Taxa Contratual: 2,20% a.a.
- Garantias: Não aplicável

Tipo de operação: CCB

- Data de Início do Contrato: 13 de novembro de 2014
- Data de Vencimento: 03 de abril de 2025
- Valor Total Tomado (em R\$): 44.550.000,00
- Saldo Total em Aberto em 08.12.2016 (em R\$ mil): 52.401.031,11
- Taxa Contratual: TR + 9,06% a.a.
- Garantias: Não aplicável

Adicionalmente, em outubro de 2006, o Itaú BBA atuou como coordenador líder da distribuição pública da 44ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Rio Bravo Securitizadora S.A., antiga denominação da RB Capital Securitizadora Residencial, na época controlada da RB Capital Securitizadora S.A., lastreados em créditos imobiliários de responsabilidade da BR, no montante de R\$73.608.108,70. Em novembro de 2009, o Itaú BBA atuou como coordenador líder da distribuição pública da 25ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Capital Securitizadora S.A., lastreados em créditos imobiliários de responsabilidade da BR, no montante de R\$110.100.000,00. Em setembro de 2011, o Itaú BBA atuou como coordenador líder da distribuição pública da 73ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Capital Securitizadora S.A., lastreados em créditos imobiliários de responsabilidade da BR, no montante de R\$350.000.000,00. Em junho de 2012, o Itaú BBA atuou como coordenador líder da distribuição pública da 99ª e da 100ª Série da 1ª Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Capital Securitizadora S.A., lastreados em créditos imobiliários de responsabilidade da BR, no montante de R\$512.100.000,00. Em setembro de 2012, o Itaú BBA atuou como coordenador líder da distribuição pública da 74ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Companhia de Securitização, lastreados em créditos imobiliários decorrentes de cédulas de crédito bancário emitidas pela Ecisa Engenharia Comércio e Indústria Ltda. e pela Contagem Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda., no montante de R\$245.884.924,00. Em novembro de 2012, o Itaú BBA atuou como coordenador líder da distribuição pública das 72ª e 73ª séries da 1ª emissão da RB Capital Companhia de Securitização, lastreados em créditos imobiliários decorrentes de compromisso

de compra e venda celebrado pela BR Malls Participações S.A., Fashion Mall S.A. e COFAC – Companhia Fluminense de Administração e Comércio. Em março de 2014, o Itaú BBA atuou como coordenador líder da distribuição pública das 97ª, 98ª e 99ª séries da 1ª emissão da RB Capital Companhia de Securitização, lastreados em créditos imobiliários decorrentes de contratos de locação celebrados entre terceiros que desenvolvem suas atividades no “Campinas Shopping”. Em junho de 2016, o Itaú BBA atuou como coordenador líder da distribuição pública das 138ª, 139ª e 140ª séries da 1ª emissão da RB Capital Companhia de Securitização, lastreados em créditos imobiliários decorrentes de contratos de locação celebrados entre terceiros que desenvolvem suas atividades no “Shopping Villa Lobos”.

O Coordenador Líder presta à Emissora e demais sociedades pertencentes ao seu grupo econômico os serviços de: (a) folha de pagamento; (b) aplicações automáticas; (c) pagamentos; e (d) banco depositário, não considerados relevantes para fins da presente seção.

O Coordenador Líder nos últimos 12 meses não participou de operações de reestruturações societárias envolvendo a Emissora e não realizou qualquer aquisição e venda de valores mobiliários de emissão da Emissora.

Ainda, sociedades integrantes do conglomerado econômico do Coordenador Líder possuem títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridas em operações regulares em mercados regulamentados de bolsa e balcão. Todavia, a participação acionária de sociedades integrantes do conglomerado do Coordenador Líder não atinge, e não atingiu nos últimos 12 meses, 5% do capital social da Emissora, não considerados relevantes para fins da presente seção.

A Emissora declara que não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta. Ainda, a Emissora declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico.

O Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Emissora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, emissões de valores mobiliários, fusões e aquisições, financiamento, consultoria financeira e/ou em quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Emissora e de sociedades controladas pela Emissora, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades da Emissora.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção "Demonstrativos dos Custos da Oferta – Remuneração dos Coordenadores" deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga, pela Emissora ao Coordenador Líder ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta nem qualquer remuneração dependente da remuneração dos CRI.

## 12.2. RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E A DEVEDORA

Além do relacionamento relativo à Oferta, o Coordenador Líder e o conglomerado econômico do qual faz parte mantêm um relacionamento comercial com a Devedora e outras sociedades do seu grupo econômico decorrentes das seguintes operações:

- Fiança bancária prestada ao Condomínio Ventura Corporate Towers (11.605.833/0001-00), no valor contábil de R\$ 565.229,10. Prazo: até 08 de maio de 2017. Taxa: Taxa Referencial ("TR") acrescida de spread de 3,7000% a.a. Garantias: Aval da BR PROPERTIES.
- Certificados de recebíveis imobiliários, emitidos pela Devedora e mantidos em carteira própria, com as seguintes características: (i) valor contábil de R\$ 93.589.353,03. Taxa: TR + 0,0990%. Data Abertura: 22/10/2007. Data de Vencimento: 18/08/2017. Garantias: alienação fiduciária de imóvel e cessão fiduciária de recebíveis; (ii) valor contábil de R\$ 7.314.062,47. Taxa: TR + 0,0990%. Data Abertura: 17/12/2007. Data de Vencimento: 18/08/2017. Garantias: alienação fiduciária de imóvel e cessão fiduciária de recebíveis; (iii) valor contábil de R\$ 79.014.292,28. Taxa: TR + 0,1015%. Data de Abertura: 17/12/2007. Data de Vencimento: 19/09/2017. Garantias: alienação fiduciária de imóvel e cessão fiduciária de recebíveis; (iv) valor contábil de R\$ 53.068.729,72. Taxa: TR + 0,1015%. Data Abertura: 17/03/2008. Data de Vencimento: 19/01/2021. Garantias: alienação fiduciária de imóvel e cessão fiduciária de recebíveis; (v) valor contábil de R\$ 5.373.730,15. Taxa: TR + 0,1015%. Data de Abertura: 29/28/2008. Data de Vencimento: 08/09/2021. Garantias: alienação fiduciária de imóvel e cessão fiduciária de recebíveis; (vi) valor contábil de R\$ 45.533.164,76. Taxa: TR + 9,4000%. Data de Abertura: 14/07/2010. Data de Vencimento: 20/06/2017. Garantias: alienação fiduciária de imóvel e cessão fiduciária de recebíveis.
- Empréstimos concedidos à BRPR VI Empreendimentos e Participações Ltda, na modalidade de cédula de crédito bancário, com valor contábil de R\$ 11.297.960,73. Taxa: CDI + 1,3000%. Data de Abertura: 31/07/2007. Data de Vencimento: 17/08/2017. Garantias: alienação fiduciária imóveis, alienação fiduciária de quotas e cessão fiduciária recebíveis de recebíveis.
- Empréstimos concedidos à BRPR VI Empreendimentos e Participações Ltda, na modalidade de cédula de crédito bancário, com valor contábil de 27.297.836.17. Taxa: TRN + 9,6000%. Data de Abertura: 13/05/2015. Data de Vencimento: 05/05/2027. Garantias: aval, hipoteca e cessão fiduciária de recebíveis.
- Financiamentos concedidos à BRPR II Empreendimentos e Participações Ltda., com valor contábil de R\$ 9.048.347,94. Taxa: TR + 9,9000%. Data de Abertura: 29/05/2007. Data de Vencimento: 25/06/2017. Garantias: alienação fiduciária de imóvel e cessão fiduciária de recebíveis.

- Financiamentos concedidos à BRPR II Empreendimentos e Participações Ltda., com valor contábil de R\$ 21.032,78. Taxa: TR + 9,9000%. Data de Abertura: 29/05/2007. Data de Vencimento: 25/06/2017. Garantias: alienação fiduciária de imóvel e cessão fiduciária de recebíveis.
- Financiamentos concedidos Devedora, com valor contábil de R\$ 439.520,14. Taxa: TR + 8,4360%. Data de Abertura: 16/04/2007. Data de Vencimento: 16/05/2017. Garantias: alienação fiduciária de imóvel e cessão fiduciária de recebíveis.
- Financiamentos concedidos Devedora, com valor contábil de R\$ 7.971.084,06. Taxa: TR + 9,4000%. Data de Abertura: 08/06/2014. Data de Vencimento: 08/07/2024. Garantias: alienação fiduciária de imóvel e cessão fiduciária de recebíveis.

Além das operações descritas acima, sociedades integrantes do conglomerado econômico do Coordenador Líder possuem títulos e valores mobiliários de emissão da Devedora, diretamente ou por meio de fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridas em operações regulares em mercados regulamentados de bolsa e balcão. Todavia, a participação acionária de sociedades integrantes do conglomerado do Coordenador Líder não atinge, e não atingiu nos últimos 12 meses, 5% do capital social da Devedora, não consideradas relevantes para fins da presente seção. Sociedades integrantes do conglomerado econômico do Coordenador Líder também prestam serviços de custódia, *trustee*, entre outros, para a Devedora e/ou suas afiliadas, as quais não são consideradas relevantes para fins da presente seção.

Adicionalmente, o Coordenador Líder presta à Devedora e às demais sociedades pertencentes ao seu grupo econômico os serviços de: (a) folha salarial; (b) cobrança; e (c) folha de pagamentos, não considerados relevantes para fins da presente seção.

A Devedora declara que não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta. Ainda, a Devedora declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Devedora e o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico.

O Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Devedora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, emissões de valores mobiliários, fusões e aquisições, financiamento, consultoria financeira e/ou em quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Devedora e de sociedades do conglomerado econômico da Devedora, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades da Devedora.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção "Demonstrativos dos Custos da Oferta – Remuneração dos Coordenadores" deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga, pela Devedora ao Coordenador Líder ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta nem qualquer remuneração dependente da remuneração dos CRI.

### **12.3. RELACIONAMENTO ENTRE O BRADESCO BBI E A EMISSORA**

Com exceção do serviço relacionado a presente Emissão, bem como da prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões da Emissora, a Emissora não tem qualquer outra relação com o Bradesco BBI.

O Bradesco BBI e a Emissora não possuem qualquer relação ou vínculo societário.

A Emissora declara que não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Bradesco BBI como instituição intermediária da Oferta. Ainda, a Emissora declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e o Bradesco BBI ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico.

### **12.4. RELACIONAMENTO ENTRE O BRADESCO BBI E A DEVEDORA**

Na data deste Prospecto, o Bradesco BBI e o conglomerado econômico do qual faz parte é credor da Emissora e suas controladas nas operações financeiras destacadas abaixo:

Tipo de operação: Certificados de recebíveis imobiliários

#### **134ª Série da 2ª Emissão da Cibrasec – Companhia Brasileira de Securitização**

- Data de Início do Contrato: maio de 2010
- Data de Vencimento: maio de 2020
- Valor Total Tomado: R\$ 9.510.580,78
- Saldo Total em Aberto em 12.12.2016: R\$ 9.510.580,78
- Garantias: Alienação fiduciária de imóvel e cessão fiduciária de recebíveis de aluguel.

#### **129ª Série da 2ª Emissão da Cibrasec – Companhia Brasileira de Securitização**

- Data de Início do Contrato: março de 2010
- Data de Vencimento: março de 2020
- Valor Total Tomado: R\$ 7.806.694,71
- Saldo Total em Aberto em 12.12.2016: R\$ 7.806.694,71
- Garantia: Alienação fiduciária de imóvel e cessão fiduciária de recebíveis de aluguel.

O Bradesco BBI e a Devedora não possuem qualquer relação ou vínculo societário.

Na data deste Prospecto, além do disposto acima e do relacionamento referente à Oferta, a Devedora e suas controladas não tinham qualquer outro relacionamento relevante com o Bradesco BBI ou qualquer sociedade do seu respectivo conglomerado econômico. A Devedora e suas controladas poderão, no futuro, contratar o Bradesco BBI ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos,

emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Emissora e de suas controladas.

A Devedora declara que não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Bradesco BBI como instituição intermediária da Oferta. Ainda, a Devedora declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Devedora e o Bradesco BBI ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico.

#### **12.5. RELACIONAMENTO ENTRE A XP E A EMISSORA**

Na data deste Prospecto, além (a) do relacionamento decorrente da Oferta, e (b) do relacionamento decorrente da distribuição, compra e venda de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis de agronegócio, nas quais a Emissora atuou como contraparte da XP, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e a XP ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre a XP e a Emissora.

A XP poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Emissora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, emissões de valores mobiliários, fusões e aquisições, financiamento, consultoria financeira e/ou em quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Emissora e de sociedades controladas pela Emissora, podendo vir a contratar com a XP ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Emissora.

A Emissora declara que não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação da XP como instituição intermediária da Oferta. Ainda, a Emissora declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e a XP ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico.

#### **12.6. RELACIONAMENTO ENTRE A XP E A DEVEDORA**

Além dos serviços relacionados a presente Oferta, a XP não mantém com a Devedora qualquer relacionamento comercial. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre a XP e a Devedora.

A XP poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Devedora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, emissões de valores mobiliários, fusões e aquisições, financiamento, consultoria financeira e/ou em quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Emissora e de sociedades controladas pela Devedora, podendo vir a contratar com a XP ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Devedora.

A Devedora declara que não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação da XP como instituição intermediária da Oferta. Ainda, a Devedora declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Devedora e a XP ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico.

#### **12.7. RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E A DEVEDORA**

Exceto pela relação existente em razão dos certificados de créditos imobiliários da 142ª e 143ª séries da 1ª Emissão da Emissora e pelos serviços relacionados à presente Oferta, a Emissora não mantém atualmente relacionamento com a BR Properties.

A RB Capital Securitizadora S.A., sociedade do grupo econômico da Emissora, mantém relacionamento comercial com a BR Properties, no âmbito da oferta pública da 59ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, na qualidade de emissora e administradora de seu patrimônio separado.

Ainda, não há qualquer vínculo societário entre a Emissora e a BR Properties.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## ANEXOS

---

- ANEXO I** - APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA EMISSORA
- ANEXO II** - DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
- ANEXO III** - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
- ANEXO IV** - DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM 414
- ANEXO V** - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM 414
- ANEXO VI** - DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO NOS TERMOS DO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM 414
- ANEXO VII** - CÓPIA DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES
- ANEXO VIII** - MINUTA DO PRIMEIRO ADITAMENTO À ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES
- ANEXO IX** - MINUTA DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI
- ANEXO X** - MINUTA DO CONTRATO DE CESSÃO
- ANEXO XI** - MINUTA DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO
- ANEXO XII** - MINUTA DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL
- ANEXO XIII** - MINUTA DO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS
- ANEXO XIV** - CÓPIA DO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE APLICAÇÃO FINANCEIRA
- ANEXO XV** - CÓPIA DO 1º ADITAMENTO AO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE APLICAÇÃO FINANCEIRA
- ANEXO XVI** - ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA
- ANEXO XVII** - RELATÓRIO PRELIMINAR DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO
- ANEXO XVIII** - LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO I**

---

- APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA EMISSORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



JUCESP PROTOCOLO  
2.236.266/16-9



CNPJ/MF nº 02.773.542/0001-22  
NIRE 35300157648

**ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO  
REALIZADA EM 28 DE NOVEMBRO DE 2016**

**Hora, Data, Local:** Às 10h do dia 28 de novembro de 2016, na sede social da Companhia, localizada na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, 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 operação de securitização de créditos imobiliários a serem cedidos pela BR Properties S.A. (CNPJ nº 06.977.751/0001-49). **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 a serem cedidos pela BR Properties S.A. (CNPJ nº 06.977.751/0001-49), no valor de total de até R\$550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), com a consequente emissão de certificados de recebíveis imobiliários das 149ª, 150ª e 151ª séries da 1ª emissão da Companhia ("CRI" e "Operação", respectivamente), 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 a via original lavrada em livro próprio.

São Paulo, 28 de novembro de 2016

Adalbero de Araújo Cavalcanti  
Conselheiro e Secretário da Mesa



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO II**

---

- DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM**

Rua Sete de Setembro, nº 111 – 3º andar  
Rio de Janeiro – RJ

**At.: Superintendência de Registro de Valores Mobiliários – SRE**

Sr. Dov Rawet

**Gerência de Registro 1 – GER-1**

Sr. Raul de Campos Cordeiro

A **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255 – 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), no âmbito da distribuição pública das 149ª, 150ª e 151ª Séries de sua 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI" e "Oferta", respectivamente), a ser realizada pela Emissora tendo por coordenador líder Banco Itaú BBA S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 17.298.092/0001-30 ("Coordenador Líder"), **DECLARA**, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e do item 15 do Anexo III da Instrução CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, ("Instrução CVM 414"), exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta, que:

- a) verificou a legalidade e a ausência de vícios na presente operação;
- b) o prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar") contém e o Termo de Securitização e o prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo") conterão, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI a serem ofertados, da Emissora, de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades, da BR Properties S.A., e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- c) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 414;
- d) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- e) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

*Avancini*  
\_\_\_\_\_  
Nome: Carolina Spindola de  
Cargo: Abreu Avancini  
RG: 43.926.522-8 SSP/SP  
CPF: 355.688.948-09

*Palacios*  
\_\_\_\_\_  
Nome: Flavia Palacios Mendonça Bailune  
Cargo: RG: 00.917106-7 (SSP/SP)  
CPF: 082.718.227-37

**ANEXO III**

---

- DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM**

Rua Sete de Setembro, n.º 111 – 3º andar  
Rio de Janeiro – RJ

**At.: Superintendência de Registro de Valores Mobiliários – SRE**

Sr. Dov Rawet

**Gerência de Registro 1 – GER-1**


Sr. Raul de Campos Cordeiro

**BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.298.092/0001-30 ("Coordenador Líder"), neste ato representado nos termos de seu estatuto social, na qualidade de instituição financeira intermediária líder da distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") das 149ª, 150ª e 151ª Séries da 1ª Emissão ("Emissão") da RB Capital Companhia de Securitização ("Emissora"), **DECLARA**, nos termos dos parágrafos 1º e 5º do artigo 56 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("Instrução CVM 400"), exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta, que:

- a) o prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar") contém e o prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo") conterá, as informações relevantes necessárias a respeito dos CRI, da Emissora, de suas atividades, da situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, a BR Properties S.A. e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- b) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 414.

São Paulo, 20 de janeiro de 2017.

  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: **Flavio Dellino Junior**  
Diretor

**BANCO ITAÚ BBA S.A.**  
  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: **Roderick Greenlees**  
Diretor Executivo  
Investment Banking Department



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO IV**

---

- DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM 414

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





**COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM**

Rua Sete de Setembro, nº 111 – 3º andar  
20159-900 - Rio de Janeiro - RJ

**Superintendência de Registro de Valores Mobiliários – SRE**

At.: Sr. Dov Rawet

**Gerência de Registros 1 – GER-1**


At.: Sr. Raul de Campos Cordeiro

DECLARAÇÃO DA COMPANHIA SECURITIZADORA

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, na qualidade de Emissora da oferta pública de colocação dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") das 149ª, 150ª e 151ª Séries da 1ª Emissão ("Emissão") da RB Capital Companhia de Securitização, declara, para todos os fins e efeitos que (i) nos termos previstos pela Lei nº 9.514, será instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias, bem como sobre quaisquer valores depositados nas Contas do Patrimônio Separado, (ii) verificou, em conjunto com o Banco Itaú BBA S.A., na qualidade de coordenador líder, com a Pentágono S.A Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, na qualidade de agente fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 20 de janeiro de 2017.

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

  
Por: \_\_\_\_\_  
Cargo: Carolina Spindola de  
Abreu Avancini  
RG: 43.926.522-8 SSP/SP  
CPF: 355.688.948-00

  
Por: \_\_\_\_\_  
Cargo: Flavia Palacios Mendonça Bailune  
RG: 00.917105-7 (SSP/SP)  
CPF: 062.716.227-37

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO V**

---

- DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM 414

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

O BANCO ITAÚ BBA S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.298.092/0001-30, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º e 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor, na qualidade de coordenador líder da oferta pública de colocação dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") das 149ª, 150ª e 151ª Séries da 1ª Emissão ("Emissão") da RB Capital Companhia de Securitização ("Emissora"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a Emissora, com a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, na qualidade de agente fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 20 de janeiro de 2017.

  
BANCO ITAÚ BBA S.A.  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: **Flavio Dellino Junior**  
Diretor

  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: **Roderick Greenlees**  
Diretor Executivo  
Investment Banking Department



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO VI**

---

- DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO NOS TERMOS DO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM 414

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, salas 302, 303 e 304, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38 ("Agente Fiduciário"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, na qualidade de Agente Fiduciário no âmbito da oferta pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") das 149ª, 150ª e 151ª Séries da 1ª Emissão ("Emissão") da RB Capital Companhia de Securitização ("Emissora"), declara, para todos os fins e efeitos que, verificou em conjunto com a Emissora, com o Banco Itaú BBA S.A., na qualidade de coordenador líder, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 20 de janeiro de 2017.

*Marcelle Santoro*

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

**Marcelle Santoro**  
Diretora

---

Centro Empresarial Barrashopping - Av. das Américas 4.200, bl. 8, ala B, sls. 302, 303 e 304 • 22640 102 • Rio de Janeiro •

RJ  
Tel. 21 3385 4565 • Fax. 21 3385 4046 • [www.pentagonotrustee.com.br](http://www.pentagonotrustee.com.br)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO VII**

---

- CÓPIA DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PÚBLICA DE DEBÊNTURES SIMPLES,  
NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, DA SEXTA EMISSÃO DE  
BR PROPERTIES S.A.

Celebram este "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, da Sexta Emissão de BR Properties S.A.*" ("Escritura de Emissão");

- I. como emissora e ofertante das debêntures objeto desta Escritura de Emissão ("Debêntures");

BR PROPERTIES S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas 12495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 06.977.751/0001-49, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.316.592, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Companhia"); e

- II. como agente fiduciário, nomeado nesta Escritura de Emissão, representando a comunhão dos titulares das Debêntures ("Debenturistas");

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 08, Ala B, salas 302, 303 e 304, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Agente Fiduciário");

que resolvem celebrar esta Escritura de Emissão, de acordo com os seguintes termos e condições:

1. AUTORIZAÇÃO  
1.1 A emissão das Debêntures, nos termos da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") ("Emissão"), a oferta pública

JUCESP  
14 12 16

de distribuição com esforços restritos de colocação das Debêntures, nos termos da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei do Mercado de Valores Mobiliários"), da Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476"), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta"), a Garantia (conforme definido abaixo), e a celebração desta Escritura de Emissão, dos demais Documentos das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo) e do Contrato de Distribuição (conforme definido abaixo) serão realizadas com base nas deliberações da reunião do conselho de administração da Companhia realizada em 29 de novembro de 2016 ("RCA da Companhia"), conforme previsto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações.

1.1.1 Para os fins desta Escritura de Emissão:

- I. "Banco Depositário" significa a instituição financeira a ser contratada pela companhia para atuar como banco depositário no âmbito do Contrato de Garantia;
- II. "Contrato de Garantia" significa o "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira em Garantia", a ser celebrado entre a Companhia, o Agente Fiduciário e o Banco Depositário, e seus aditamentos;
- III. "Documentos das Obrigações Garantidas" significam a Escritura de Emissão, o Contrato de Garantia e os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima; e
- IV. "Garantia" significa a cessão fiduciária de direitos creditórios objeto do Contrato de Garantia.

2. REQUISITOS

2.1 A Emissão, a Oferta, a outorga da Garantia e a celebração desta Escritura de Emissão, dos demais Documentos das Obrigações Garantidas e do Contrato de Distribuição serão realizadas com observância aos seguintes requisitos:

- I. *arquivamento e publicação da ata da RCA da Companhia.* Nos termos do artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, a ata da RCA da Companhia será arquivada na JUCESP e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo ("DOESP") e no jornal "Valor Econômico".
- II. *inscrição desta Escritura de Emissão e seus aditamentos.* Nos termos do artigo 62, inciso II e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, esta Escritura de Emissão e seus aditamentos serão inscritos na JUCESP.



JUCESP  
14 12 18

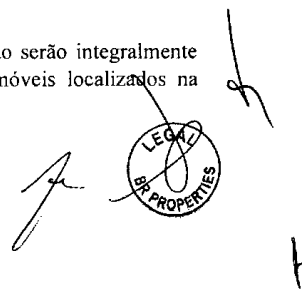
- III. *constituição da Garantia.*, A Garantia foi formalizada por meio do Contrato de Garantia, e será constituída, nos termos do Contrato de Garantia, mediante registro do referido Contrato de Garantia nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes;
- IV. *depósito para distribuição.* As Debêntures serão depositadas para distribuição no mercado primário por meio do (a) do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela CETIP S.A. – Mercados Organizados ("CETIP"), sendo a distribuição das Debêntures liquidada financeiramente por meio da CETIP;
- V. *registro da Oferta pela CVM.* A Oferta está automaticamente dispensada de registro pela CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476, por se tratar de oferta pública com esforços restritos de colocação;
- VI. *depósito para negociação e custódia eletrônica.* Observado o disposto na Cláusula 5.4 abaixo, as Debêntures serão depositadas para negociação no mercado secundário por meio do Módulo CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários ("CETIP21"), administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo as negociações das Debêntures liquidadas financeiramente por meio da CETIP e as Debêntures depositadas eletronicamente na CETIP;
- VII. *registro da Oferta pela ANBIMA.* A Oferta será objeto de registro pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), nos termos do artigo 1º, parágrafo 2º, do "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários", apenas para fins de envio de informações para a Base de Dados da ANBIMA, devendo ser observado o procedimento de registro a ser expedido pela ANBIMA.

3. OBJETO SOCIAL DA COMPANHIA

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

4. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

- 4.1 Os recursos líquidos obtidos pela Companhia com a Emissão serão integralmente utilizados para a futura aquisição, pela Companhia, dos imóveis localizados na



A handwritten signature is written over a circular stamp. The stamp contains the text "LEGAL BI PROPERTIES".

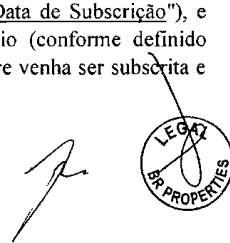
DUCESP  
14 12 15

Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, objeto das matrículas n.º 44.556, 44.557, 44.558, 44.559, 44.560, 44.571, 44.572, 44.577, 44.578, 44.581, 44.582, 44.583, 44.587, 44.588, 44.589, 44.590, 44.591, 44.592, 44.593, 44.594 e 44.595, todas do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, RJ ("Imóvel").

- 4.2 A destinação dos recursos prevista na Cláusula 4.1 acima será comprovada pela Companhia nos termos acima previstos mediante apresentação ao Agente Fiduciário da Escritura de Compra e Venda do Imóvel e do comprovante de transferência do preço de aquisição do Imóvel para o vendedor.
- 4.3 Até que ocorra a comprovação dos recursos conforme prevista na Cláusula 4.2. acima, o Agente Fiduciário deverá verificar o efetivo direcionamento dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures na forma prevista na Cláusula 4.1 acima.
- 4.4 Caso haja qualquer alteração na destinação de recursos prevista na Cláusula 4.1 acima, tal alteração deverá ser previamente aprovada pelos Debenturistas na forma da Cláusula 9 abaixo e, caso aprovada, será celebrado um aditamento a esta Escritura de Emissão.

5. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

- 5.1 *Colocação.* As Debêntures serão objeto de oferta pública de distribuição com esforços restritos de colocação, nos termos da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, da Instrução CVM 476 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e do "*Contrato de Coordenação e Distribuição Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, da Sexta Emissão de BR Properties S.A.*" ("Contrato de Distribuição"), com a intermediação de instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), e das demais Instituições Participantes da Oferta (conforme definido no Contrato de Distribuição), sob o regime de garantia firme de colocação, com relação à totalidade das Debêntures, tendo como público alvo investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 9º-A da Instrução da CVM n.º 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada ("Investidores Profissionais").
- 5.2 *Prazo de Subscrição.* Respeitado o atendimento dos requisitos a que se refere a Cláusula 2 acima, as Debêntures serão subscritas, a qualquer tempo, a partir da data de início de distribuição da Oferta, observado o disposto nos artigos 7º-A e 8º, parágrafo 2º, da Instrução CVM 476.
- 5.3 *Forma de Subscrição e de Integralização e Preço de Integralização.* As Debêntures serão subscritas e integralizadas por meio do MDA, por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais, à vista, no ato da subscrição ("Data de Subscrição"), e em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal Unitário (conforme definido abaixo) ("Preço de Integralização"). Caso qualquer Debênture venha ser subscrita e





DUCESP  
14 12 15

integralizada em data diversa e posterior, à Data de Subscrição, o valor de integralização deverá considerar o seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Subscrição até a data de sua efetiva integralização.

5.4 *Negociação.* As Debêntures serão depositadas para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21. As Debêntures somente poderão ser negociadas em mercado de balcão organizado depois de decorridos 90 (noventa) dias contados de cada subscrição ou aquisição pelo investidor, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 476, observado o cumprimento, pela Companhia, das obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476.

6. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS DEBÊNTURES

6.1 *Número da Emissão.* As Debêntures representam a sexta emissão de debêntures da Companhia.

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

6.3 *Quantidade.* Serão emitidas 550.000 (quinhentas e cinquenta mil) Debêntures.

6.4 *Valor Nominal Unitário.* As Debêntures terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

6.5 *Séries.* A Emissão será realizada em série única.

6.6 *Forma e Comprovação de Titularidade.* As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato emitido pelo Escriturador (conforme definido abaixo), e, adicionalmente, com relação às Debêntures que estiverem depositadas eletronicamente na CETIP, será comprovada pelo extrato expedido pela CETIP em nome do Debenturista.

6.7 *Escriturador.* A instituição prestadora de serviços de escrituração das Debêntures é o Banco Bradesco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no núcleo administrativo denominado Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.746.948/0001-12 ("Escriturador").

6.8 *Banco Liquidante.* A instituição prestadora de serviços de banco liquidante das Debêntures é o Banco Bradesco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no núcleo administrativo denominado Cidade de Deus, s/n, Vila Yara,, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.746.948/0001-12 ("Banco Liquidante").

6.9 *Conversibilidade.* As Debêntures não serão conversíveis em ações de emissão da Companhia.



DUCESP  
14 12 16

- 6.10 *Espécie.* As Debêntures serão da espécie com garantia real, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações, consistindo na Garantia, nos termos da Cláusula 6.11 abaixo.
- 6.11 *Garantia.* Em garantia do integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo), deverá ser constituída, até a Data de Subscrição, em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, a Garantia, conforme previsto no Contrato de Garantia.
- 6.11.1 Para os fins desta Escritura de Emissão, "Obrigações Garantidas" significam (i) as obrigações relativas ao pontual e integral pagamento, pela Companhia, do Valor Nominal Unitário das Debêntures, da Remuneração aplicável, dos Encargos Moratórios (conforme definido abaixo) e dos demais encargos, relativos às Debêntures, a esta Escritura de Emissão e aos demais Documentos das Obrigações Garantidas, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento ou em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, de amortização antecipada das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme previsto nesta Escritura de Emissão; (ii) as obrigações relativas a quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pela Companhia nos termos das Debêntures, desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos das Obrigações Garantidas, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações; e (iii) as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que os Debenturistas e/ou o Agente Fiduciário venham a desembolsar nos termos das Debêntures, desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos das Obrigações Garantidas e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução da Garantia.
- 6.11.2 As disposições relativas à Garantia e à Conta Vinculada (conforme definida no Contrato de Garantia) estão descritas no Contrato de Garantia, o qual é parte integrante, complementar e inseparável desta Escritura de Emissão.
- 6.12 *Data de Emissão.* Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 12 de dezembro de 2016 ("Data de Emissão").
- 6.13 *Prazo e Data de Vencimento.* Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o prazo das Debêntures será de 90 (noventa) meses contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 12 de junho de 2024 ("Data de Vencimento").
- 6.14 *Pagamento do Valor Nominal Unitário.* Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, de amortização antecipada das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o saldo do Valor



# DUCESP

## 14 12 16

Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em 1 (uma) única parcela, na Data de Vencimento.

6.15 *Remuneração.* A remuneração das Debêntures será a seguinte:

- I. *atualização monetária:* o Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente; e
- II. *juros remuneratórios:* sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures incidirão juros remuneratórios correspondentes a 107% (cento e sete por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI" e "Remuneração", respectivamente), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, desde a Data de Subscrição, ou da data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, de amortização antecipada das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, a Remuneração será paga na Data de Vencimento. A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$[J = VNe \times (FatorDI - 1)]$$

Sendo que:

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

VNe = Valor Nominal Unitário na Data de Subscrição, ou saldo do Valor Nominal Unitário, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

FatorDI = produtório das Taxas DI com uso do percentual aplicado, desde a Data de Subscrição, ou da data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^n \left[ 1 + \left( TDI_k \times \frac{S}{100} \right) \right]$$

7



# DUCEAP

## 14 12 16

Sendo que:

$k$  = número de ordem de  $TDI_k$ , variando de 1 (um) até  $n_{DI}$ ;

$n_{DI}$  = número total de Taxas DI-Over, sendo " $n_{DI}$ " um número inteiro;

$S$  = 107,00 (cento e sete inteiros);

$TDI_k$  = fator da Taxa DI-Over, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, da seguinte forma:

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

Sendo que:

$DI_k$  = Taxa DI-Over, divulgada pela CETIP, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Observações:

O fator resultante da expressão  $\left[ 1 + \left( TDI_k \times \frac{S}{100} \right) \right]$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento.

Efetua-se o produtório dos fatores diários  $\left[ 1 + \left( TDI_k \times \frac{S}{100} \right) \right]$  sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

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

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela entidade responsável por seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma.

- 6.15.1 Observado o disposto na Cláusula 6.15.2 abaixo, se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Companhia e/ou os Debenturistas, quando da divulgação posterior da Taxa DI.
- 6.15.2 Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures por proibição legal ou judicial, o Agente Fiduciário deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos ou da data de



DUCEAP  
14 12 18

extinção da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia geral de Debenturistas para os Debenturistas deliberarem, em comum acordo com a Companhia e observada a regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Debêntures, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração da Remuneração, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Companhia e/ou os Debenturistas quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da assembleia geral de Debenturistas prevista acima, referida assembleia geral de Debenturistas não será realizada, e a Taxa DI, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão. Caso, na assembleia geral de Debenturistas prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração das Debêntures entre a Companhia e Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação, deverá ser adotado o seguinte procedimento:

- (i) a Companhia deverá dar publicidade da ata da assembleia geral de Debenturistas acima mencionada na forma da Cláusula 6.27 abaixo ou de comunicação individual a todos os Debenturistas, com cópia para o Agente Fiduciário, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após a sua realização;
- (ii) em até 2 (dois) Dias Úteis contados da disponibilização da ata da assembleia geral nos termos previstos no item (i) acima, os Debenturistas que tiverem interesse na recompra das Debêntures de sua titularidade pela Companhia (no prazo e valor previsto no item (iii) abaixo) deverão enviar notificação, por escrito, à Companhia, com cópia ao Agente Fiduciário, na forma prevista na Cláusula 12 abaixo. A ausência de envio da referida notificação no prazo acima previsto será considerado como não interesse pelo Debenturista em exercer o direito de recompra de que ora se trata;
- (iii) após o prazo final para manifestação dos Debenturistas conforme item (ii) acima, a Companhia se obriga a recomprar, na data a ser indicada pela Assembleia Geral de Debenturistas mencionada no item (i) acima, a totalidade das Debêntures dos Debenturistas que tenham se manifestado neste sentido, pelo saldo devedor do Valor Nominal Unitário das



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

DUCEP  
14 12 15

Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Subscrição, ou da data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração da Remuneração, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente;

- (iv) as Debêntures recompradas pela Companhia na forma do item (iii) acima poderão, a exclusivo critério da Companhia, ser (i) mantidas em tesouraria, ou (ii) canceladas; e
  - (v) para fins da apuração da Remuneração das Debêntures dos Debenturistas que não tiverem interesse na recompra das Debêntures conforme o procedimento acima, será utilizada o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente.
- 6.16. *Repactuação*. Observado a Cláusula 6.16.4 abaixo, a qualquer momento entre a Data de Emissão e 180 (cento e oitenta) dias contados da Data de Emissão (ou, se tal data não for um Dia Útil, no Dia Útil imediatamente subsequente), o conselho de administração da Companhia deverá aprovar a alteração das condições das Debêntures, inclusive, mas não se limitando, a alteração da Remuneração e Data de Vencimento das Debêntures ("Repactuação das Debêntures").
- 6.16.1. Em até 3 (três) Dias Úteis após a realização da reunião do conselho de administração da Companhia aprovando a Repactuação das Debêntures, a Companhia deverá encaminhar carta assinada por seus representantes legais, a fim de encaminhar uma cópia da ata da referida reunião do conselho de administração para o Agente Fiduciário.
- 6.16.2. Em até 3 (três) Dias Úteis após o envio da carta mencionada na Cláusula 6.16.1 acima, a Companhia comunicará os termos e condições da Repactuação das Debêntures, bem como o prazo de manifestação dos Debenturistas acerca da Repactuação das Debentures, aos Debenturistas (por meio de publicação de anúncio nos termos da Cláusula 6.27 abaixo ou de comunicação individual a todos os Debenturistas, por correio eletrônico mediante confirmação de recebimento do referido destinatário, com cópia para o Agente Fiduciário) e à CETIP ("Comunicado de Repactuação").
- 6.16.3. Em até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento do Comunicado de Repactuação ou de sua publicação, conforme o caso, os Debenturistas enviarão à Companhia, com cópia ao Agente Fiduciário correspondência nos termos do Anexo I desta Escritura de Emissão, através de comunicação por correio eletrônico junto com a documentação que comprove os poderes dos signatários, informando se não concordam com as novas condições das Debêntures, sendo seu silêncio interpretado como a aceitação da Repactuação das Debêntures, adicionalmente aos procedimentos operacionais da CETIP.



*[Handwritten signature]*

DUCEP  
14 12 16

- 6.16.4. Caso a Repactuação das Debêntures não seja aceita por qualquer Debenturista, a Companhia se obriga a recomprar, na data indicada no Comunicado de Repactuação, sendo certo que a essa data não poderá ser superior a 180 (cento e oitenta) dias contados da Data de Emissão (ou, se tal data não for um Dia Útil, no Dia Útil imediatamente subsequente), a totalidade das Debêntures de titularidade do respectivo Debenturista, pelo saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração aplicável calculada *pro rata temporis* desde a Data de Subscrição, ou da data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade. Todas as Debêntures não repactuadas pelos Debenturistas serão recompradas pela Companhia em uma mesma data.
- 6.16.5. As Debêntures recompradas pela Companhia na forma prevista na Cláusula 6.16.4 acima poderão ser (i) canceladas; (ii) mantidas em tesouraria; ou (iii) alienadas a terceiros, conforme venha a ser aprovado pelo conselho de administração da Companhia.
- 6.16.6. A Companhia deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de recompra, comunicar ao Escriturador, ao Banco Liquidante e à CETIP a respectiva data da recompra.
- 6.16.7. Com relação às Debêntures (a) que estejam custodiadas eletronicamente na CETIP, a não repactuação será realizada em conformidade os procedimentos operacionais da CETIP, sendo que todas as etapas desse processo, tais como habilitação dos Debenturistas, qualificação e validação da quantidade de Debêntures a serem recompradas antecipadamente serão realizadas em conformidade com os procedimentos operacionais da CETIP; e (b) que não estejam custodiadas eletronicamente na CETIP, por meio dos procedimentos do Escriturador.
- 6.17. *Resgate Antecipado Facultativo Total.* Sujeito ao atendimento das condições abaixo, a Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo, e com aviso prévio aos Debenturistas (por meio de publicação de anúncio nos termos da Cláusula 6.27 abaixo ou de comunicação individual a todos os Debenturistas, com cópia ao Agente Fiduciário), ao Agente Fiduciário, ao Escriturador, ao Banco Liquidante e à CETIP, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis (conforme definido abaixo) da data do evento, o resgate antecipado da totalidade (sendo vedado o resgate parcial) das Debêntures, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, mediante o pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Subscrição, ou da data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento, não sendo devido o pagamento de qualquer prêmio aos Debenturistas por ocasião do resgate antecipado facultativo total.
- 6.18. *Amortização Antecipada Facultativa.* Sujeito ao atendimento das condições abaixo, a Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo, e com



DUCESP  
14 12 16

aviso prévio aos Debenturistas (por meio de publicação de anúncio nos termos da Cláusula 6.27 abaixo ou de comunicação individual a todos os Debenturistas, com cópia ao Agente Fiduciário), ao Agente Fiduciário, ao Escriturador, ao Banco Liquidante e à CETIP, de 2 (dois) Dias Úteis da data do evento, amortizações antecipadas sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, mediante o pagamento de parcela do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures a ser amortizada, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Subscrição, ou da data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento, não sendo devido o pagamento de qualquer prêmio aos Debenturistas por ocasião da amortização antecipada facultativa.

- 6.19. *Aquisição Facultativa.* A Companhia poderá, a qualquer tempo, adquirir Debêntures em circulação, desde que observe o disposto no artigo 55, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, nos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476 e na regulamentação aplicável da CVM. As Debêntures adquiridas pela Companhia poderão, a critério da Companhia, ser canceladas, permanecer em tesouraria ou ser novamente colocadas no mercado. As Debêntures adquiridas pela Companhia para permanência em tesouraria nos termos desta Cláusula, se e quando recolocadas no mercado, farão jus à mesma Remuneração aplicável às demais Debêntures em circulação.
- 6.20. *Direito ao Recebimento dos Pagamentos.* Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Debenturistas nos termos desta Escritura de Emissão aqueles que forem Debenturistas no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.
- 6.21. *Local de Pagamento.* Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia, nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos das Obrigações Garantidas, serão realizados pela Companhia, no que se refere a pagamentos referentes ao Valor Nominal Unitário, à Remuneração e aos Encargos Moratórios, e com relação às Debêntures que estejam depositadas eletronicamente na CETIP, por meio da CETIP; e, nos demais casos, por meio do Escriturador ou na sede da Companhia, conforme o caso.
- 6.22. *Prorrogação dos Prazos.* Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos. Para os fins desta Escritura de Emissão, "Dia Útil" significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária realizada por meio da CETIP, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; (ii) com relação a qualquer obrigação pecuniária que não seja realizada por meio da CETIP, qualquer dia no



Handwritten signature.

Handwritten mark.



# DUCESP

## 14 12 16

qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e que não seja sábado ou domingo; e (iii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão, qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.

- 6.23. *Encargos Moratórios.* Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Companhia aos Debenturistas nos termos desta Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração aplicável sobre todos e quaisquer valores em atraso, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios").
- 6.24. *Decadência dos Direitos aos Acréscimos.* O não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer obrigações pecuniárias nas datas previstas nesta Escritura de Emissão ou em qualquer comunicação realizada ou aviso publicado nos termos desta Escritura de Emissão não lhe dará o direito a qualquer acréscimo no período relativo ao atraso no recebimento, assegurados, todavia, os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento, no caso de impontualidade no pagamento.
- 6.25. *Imunidade Tributária.* Caso qualquer Debenturista tenha imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar ao Banco Liquidante ou ao Escriturador, conforme o caso, no prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis anteriores à data prevista para recebimento de valores relativos às Debêntures, documentação comprobatória da referida imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontados de seus pagamentos os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor.
- 6.26. *Vencimento Antecipado.* Sujeito ao disposto nas Cláusulas 6.26.1 a 6.26.6 abaixo, o Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Companhia, do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Subscrição, ou da data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 6.26.1 e 6.26.2 abaixo (cada evento, um "Evento de Inadimplemento").
- 6.26.1. Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial:



A handwritten signature in black ink.

A handwritten mark consisting of a vertical line and a horizontal line at the top, resembling a stylized 'h' or a checkmark.

A small handwritten mark, possibly a checkmark or a short vertical line.

INTEGRAL  
14 10 16

- I. inadimplemento, pela Companhia, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures prevista nesta Escritura de Emissão, na respectiva data de pagamento prevista nesta Escritura de Emissão, independentemente de aviso extrajudicial ou interpelação judicial, não sanado no prazo de 1 (um) Dia Útil contato do respectivo inadimplemento;
- II. invalidade, nulidade inexecutabilidade ou ineficácia desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos das Obrigações Garantidas, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa ou em decisão interlocutória;
- III. questionamento judicial, pela Companhia, por qualquer controladora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Companhia ("Controladora") (se aplicável), por qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) pela Companhia ("Controlada"), de qualquer disposição desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos das Obrigações Garantidas;
- IV. cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Companhia, de qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos das Obrigações Garantidas, sem a prévia anuência, por escrito, de Debenturistas representando, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em circulação;
- V. (a) liquidação, dissolução ou extinção da Companhia e/ou de qualquer Controlada, exceto (i) se a liquidação, dissolução e/ou extinção decorrer de uma operação societária que não constitua um Evento de Inadimplemento, nos termos do inciso X da Cláusula 6.26.2 abaixo; ou (ii) pela liquidação, dissolução ou extinção de uma Controlada inativa, ou seja, sem atividades operacionais há mais de 12 (doze) meses; (b) decretação de falência da Companhia e/ou de qualquer Controlada; (c) pedido de autofalência formulado pela Companhia e/ou por qualquer Controlada; (d) pedido de falência da Companhia e/ou de qualquer Controlada, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou (e) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Companhia e/ou de qualquer Controlada, independentemente do deferimento ou homologação do respectivo pedido;
- VI. transformação da forma societária da Companhia de sociedade por ações para sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;



# DEBENTURAS

## 14 12 16

- VII. vencimento antecipado de qualquer dívida ou obrigação pecuniária da Companhia e/ou de qualquer Controlada (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas; ou
- VIII. não efetivação da repactuação das Debêntures prevista na Cláusula 6.16 no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da Data de Emissão acima ou não efetivação do resgate dos Debenturistas que não aceitarem tal repactuação nos prazos lá previstos.
- 6.26.2. Constituem Eventos de Inadimplemento que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.26.3 abaixo, qualquer dos eventos previstos em lei e/ou qualquer dos seguintes Eventos de Inadimplemento:
- I. inadimplemento, pela Companhia, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos das Obrigações Garantidas, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento da comunicação pelo Agente Fiduciário a respeito do descumprimento;
  - II. inadimplemento, pela Companhia, de qualquer obrigação pecuniária prevista nos demais Documentos das Obrigações Garantidas, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do recebimento da comunicação a respeito do descumprimento;
  - III. existência de qualquer decisão judicial favorável a qualquer pessoa que não aquelas indicadas no inciso III da Cláusula 6.27.1 acima, acerca da validade, eficácia, exequibilidade ou eficácia desta Escritura de Emissão, que não tenha seus efeitos suspensos no prazo de 10 (dez) Dias Úteis;
  - IV. aquisição do controle acionário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto da Companhia (conforme definido em seu estatuto social);
  - V. comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Companhia, nesta Escritura de Emissão é falsa, enganosa, incorreta, inconsistente ou incompleta;
  - VI. inadimplemento pela Companhia do pagamento de qualquer decisão judicial e/ou de qualquer decisão arbitral não sujeita a recurso, contra a Companhia e/ou qualquer Controlada, desde o valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;



DUCEAP  
14 12 16

- VII. existência de decreto ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição determinando a desapropriação, confisco ou expropriação de ativo(s) de propriedade da Companhia e/ou da posse, direta ou indireta, da Companhia e/ou de qualquer Controlada, em valor individual ou agregado, considerando cada período de 12 (doze) meses a partir da Data de Emissão, igual ou superior a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas.
- VIII. não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, alvarás ou licenças, inclusive ambientais, exigidas pelos órgãos competentes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Companhia e/ou por qualquer das Controladas, exceto por aquelas cuja ausência não tenha um Efeito Adverso Relevante (conforme definido abaixo);
- IX. não observância, pela Companhia, do índice financeiro abaixo ("Índice Financeiro"), a ser apurado pela Companhia trimestralmente, e acompanhado pelo Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento, pelo Agente Fiduciário, das informações a que se refere a Cláusula 7.1., inciso II, alínea (a), tendo por base as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia, a partir, inclusive, das Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia relativas a 31 de dezembro: índice financeiro decorrente do quociente da divisão da Dívida Líquida (conforme definido abaixo) pelas Propriedades para Investimento (conforme definido abaixo), que deverá ser igual ou inferior a 0,5;
- X. cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária, envolvendo a Companhia e/ou qualquer Controlada, exceto:
- (a) exclusivamente no caso de cisão, fusão ou incorporação da Companhia, se tiver sido assegurado aos Debenturistas que o desejarem, durante o prazo mínimo de 6 (seis) meses contados da data de publicação das atas dos atos societários relativos à operação, o resgate das Debêntures de que forem titulares, mediante o pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Subscrição, ou da data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento; ou



# ANEXO 14 12 13

- (b) pela incorporação, pela Companhia (de modo que a Companhia seja a incorporadora), de qualquer Controlada ou de ações de emissão de qualquer Controlada; ou
  - (c) pela cisão de Controlada com versão da parcela ou totalidade do acervo cindido para a Companhia; ou
  - (d) por qualquer cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária realizada exclusivamente entre Controladas;
- XI. redução de capital social da Companhia, exceto se realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações;
  - XII. amortização de ações de emissão da Companhia ou reembolso de ações de acionistas da Companhia, nos termos no artigo 45 da Lei das Sociedades por Ações, que representem mais de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Companhia (tendo por base as então mais recentes Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia (conforme definido abaixo);
  - XIII. alteração do objeto social da Companhia e/ou de qualquer Controlada, conforme disposto em seu estatuto social ou contrato social, conforme o caso, vigente na Data de Emissão, exceto se não resultar em alteração da atividade principal da Companhia ou da respectiva Controlada;
  - XIV. protesto de títulos contra a Companhia e/ou qualquer Controlada (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de intimação do protesto, tiver sido validamente comprovado ao Agente Fiduciário que o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s);
  - XV. inadimplemento pela Companhia e/ou por qualquer Controlada (ainda que na condição de garantidora), de qualquer dívida ou obrigação pecuniária, da Companhia e/ou de qualquer Controlada (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;
  - XVI. distribuição e/ou pagamento, pela Companhia, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Companhia, caso a Companhia, esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas nesta Escritura de Emissão, exceto



DUCESP  
14 12 16

pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social da Companhia vigente na Data de Emissão;

- XVII. cancelamento do registro de emissor de valores mobiliários da Companhia perante a CVM; ou
- XVIII. descumprimento das obrigações relativas à destinação dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures previstas na Cláusula 4 acima.
- 6.26.3. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.26.2 acima, o Agente Fiduciário deverá, inclusive para fins do disposto nas Cláusulas 8.6 e 8.6.1 abaixo, convocar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento sua ocorrência, assembleia geral de Debenturistas, a se realizar no prazo mínimo previsto em lei. Se, na referida assembleia geral de Debenturistas, Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação, decidirem por não considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, o Agente Fiduciário não deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures; caso contrário, ou em caso de não instalação, em segunda convocação, da referida assembleia geral de Debenturistas, o Agente Fiduciário deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures.
- 6.26.4. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Companhia obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Subscrição, ou da data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos das Obrigações Garantidas, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da declaração do vencimento antecipado.
- 6.26.5. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, inclusive em decorrência da excussão ou execução da Garantia, na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, inclusive em decorrência da excussão ou execução da



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

DUCESP  
14 12 16

Garantia, não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Debêntures, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: (i) quaisquer valores devidos pela Companhia nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos das Obrigações Garantidas (incluindo a remuneração e as despesas incorridas pelo Agente Fiduciário), que não sejam os valores a que se referem os itens (ii), (iii) e (iv) abaixo; (ii) Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Debêntures (iii) Remuneração aplicável; e (iv) saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures. A Companhia permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração aplicável, Encargos Moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures enquanto não forem pagas, sendo considerada dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

6.26.6. Para os fins desta Escritura de Emissão:

- I. "Dívida Líquida" significa, com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia, o valor equivalente à Dívida Total, menos (a) o valor em caixa e equivalentes de caixa, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM; e (b) valores relativos à variação cambial relativa ao principal de *notes* perpétuas emitidas no exterior;
- II. "Dívida Total" significa, com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia, (a) toda dívida por dinheiro emprestado, incluindo, sem limitação, contratos de empréstimo, cédulas de crédito bancário, títulos de crédito, desconto de contas a receber e valores mobiliários representativos de dívida; (b) todas as obrigações decorrentes de preço de aquisição diferido de ativos ou serviços, incluindo obrigações sob qualquer venda condicional ou outro contrato com retenção de propriedade com relação ao ativo adquirido; (c) todas as obrigações constantes de contratos de câmbio (incluindo, sem limitação, adiantamentos sobre contrato de câmbio (ACCs) e contratos para adiantamentos sobre cambiais entregues (ACEs)), e todas as obrigações sob conta garantida/cheque especial ou operações financeiras para fornecimento (*compror/vendor*) ou outros documentos similares; (d) todas as obrigações, contingentes ou não, em relação a qualquer securitização de quaisquer produtos, recebíveis ou outro ativo; (e) todas as obrigações caracterizadas como arrendamento mercantil ou arrendamento financeiro e obrigações similares sob arrendamento mercantil ou arrendamento financeiro sintético; (f) todas as obrigações, contingentes ou não, em



DOESP  
14 12 15

relação a "aceites", cartas de crédito, apólices de seguro de garantias financeiras ou extensões de crédito similares; (g) todas as obrigações de resgatar, retirar, liquidar ou, de qualquer forma, realizar qualquer pagamento, em relação ao capital social; (h) todas as obrigações líquidas em relação a qualquer contrato de proteção relativo a taxa de juros, preço de *commodities* ou moeda, ou contratos de *swap*, *cap*, *collar* ou similares relativos a taxa de juros, preço de *commodities* ou moeda, ou qualquer outro contrato de derivativos para transferir ou mitigar riscos de variação de taxa de juros, preço de *commodities* ou moeda, de forma geral ou sob contingências específicas (mas sem considerar o valor de referência (*notional*) a estes relacionados); (i) qualquer Dívida referida nas alíneas (a) a (h) acima ou na alínea (j) abaixo de terceiro que não seja a Companhia que seja garantida pela Companhia e/ou por qualquer Controlada; e (j) qualquer Dívida referida nas alíneas anteriores garantida por (ou pela qual o titular de tal Dívida tenha um direito existente, contingente ou não, garantido por) qualquer Ônus (assim definido como hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima ("Ônus")) sobre um ativo da Companhia e/ou de qualquer Controlada, ainda que a Companhia e/ou tal Controlada não tenha assumido ou se tornado responsável pelo pagamento de tal Dívida (e, em relação a esta, o valor da Dívida sob esta alínea (j) será limitado ao valor de tal ativo); e

III. "Propriedades para Investimento" significa, com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia, a rubrica propriedades para investimento.

6.27. *Publicidade*. Todos os atos e decisões relativos às Debêntures deverão ser comunicados, na forma de aviso, no DOESP e no jornal "Valor Econômico", sempre imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado. A Companhia poderá alterar o jornal acima por outro jornal de grande circulação e de edição nacional que seja adotado para suas publicações societárias, mediante comunicação por escrito ao Agente Fiduciário e a publicação, na forma de aviso, no jornal a ser substituído.

7. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA COMPANHIA

7.1 A Companhia está adicionalmente obrigadas a:

I. disponibilizar em sua página na Internet e na página da CVM na Internet e fornecer ao Agente Fiduciário:

20





DUCESP  
14 12 16

- (a) na data em que ocorrer primeiro entre o decurso de 3 (três) meses contados da data de término de cada exercício social ou a data da efetiva divulgação, cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia auditadas por auditor independente registrado na CVM, dentre Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, Ernst & Young Terco Auditores Independentes, KPMG Auditores Independentes e PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes ("Auditor Independente"), relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM ("Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Companhia");
- (b) na data em que ocorrer primeiro entre o decurso de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de término de cada trimestre de seu exercício social (exceto pelo último trimestre de seu exercício social) e a data da efetiva divulgação, cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia com revisão limitada pelo Auditor Independente, relativas ao respectivo trimestre, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM ("Demonstrações Financeiras Consolidadas Revisadas da Companhia", sendo as Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Companhia e as Demonstrações Financeiras Consolidadas Revisadas da Companhia, quando referidas indistintamente, "Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia"); e
- (c) nos mesmos prazos previstos para o envio dessas informações à CVM, cópia das informações periódicas e eventuais previstas na Instrução da CVM n.º 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 480");

II. fornecer ao Agente Fiduciário:

- (a) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados das datas a que se refere o inciso I acima, alíneas (a) e (b), relatório específico de apuração do Índice Financeiro, elaborado pela Companhia, acompanhado da memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias à verificação do Índice Financeiro devidamente auditados ou revisados, conforme o caso, sob pena de impossibilidade de acompanhamento dos Índices Financeiros pelo Agente Fiduciário, podendo este solicitar à Companhia e/ou aos Auditores Independentes todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;
- (b) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados das datas a que se refere o inciso I acima, alíneas (a) e (b), declaração firmada por



JUCESP  
14 12 16

representantes legais da Companhia, na forma de seu estatuto social, atestando (i) a veracidade e ausência de vícios dos Índices Financeiros; (ii) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (iii) a não ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento e a inexistência de descumprimento de obrigações da Companhia perante os Debenturistas; (iv) o cumprimento da obrigação de manutenção do registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM; e (v) que não foram praticados atos em desacordo com seu estatuto social;

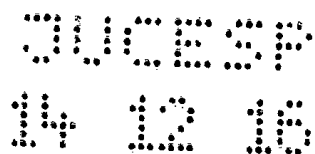
- (c) no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data em que forem realizados, avisos aos Debenturistas;
- (d) no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data de ocorrência, informação sobre (i) qualquer inadimplemento, pela Companhia, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão; e/ou (ii) qualquer Evento de Inadimplemento;
- (e) no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data de recebimento, envio de cópia de qualquer correspondência ou notificação, judicial ou extrajudicial, recebida pela Companhia relacionada (i) a qualquer inadimplemento, pela Companhia, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos demais Documentos das Obrigações Garantidas; e/ou (ii) a um Evento de Inadimplemento;
- (f) no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data de ciência, informações a respeito da ocorrência de qualquer evento ou situação que cause (i) qualquer efeito adverso relevante na situação financeira, econômica, operacional ou de outra natureza, da Companhia, nas suas atividades, nos seus negócios, bens, ativos, resultados operacionais e/ou perspectivas; (ii) no pontual cumprimento das obrigações assumidas pela Companhia nos termos desta Escritura de Emissão; e/ou (iii) nos seus poderes ou capacidade jurídica e/ou econômico-financeira de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos demais documentos que instruem a Emissão e a Oferta, conforme aplicável ("Efeito Adverso Relevante");
- (g) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, informações e/ou documentos que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário;
- (h) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva celebração, cópia eletrônica (PDF) do protocolo de arquivamento desta Escritura de Emissão e de seus aditamentos perante a JUCESP;



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*



no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo arquivamento na JUCESP, uma via original desta Escritura de Emissão e de seus aditamentos; e

- (i) no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de utilização dos recursos líquidos obtidos com a Emissão, declaração firmada por representantes legais da Companhia e acerca da utilização dos recursos líquidos obtidos com a Emissão nos termos da Cláusula 4 acima;
- III. manter atualizado o registro de emissor de valores mobiliários da Companhia perante a CVM;
- IV. cumprir, e fazer com que as Controladas cumpram, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante;
- V. manter, e fazer com que as Controladas mantenham, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aquelas que estejam em processo tempestivo de renovação, nos termos da legislação aplicável, e cuja ausência não possa causar um Efeito Adverso Relevante;
- VI. manter, e fazer com que as Controladas mantenham, seguro adequado para seus bens e ativos relevantes, conforme práticas correntes de mercado;
- VII. manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias à celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos das Obrigações Garantidas e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas;
- VIII. contratar e manter contratados, às suas expensas, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos das Obrigações Garantidas, incluindo o Agente Fiduciário, o Escriturador, o Banco Liquidante, o Banco Depositário, o Auditor Independente, o sistema de distribuição das Debêntures no mercado primário (MDA) e o sistema de negociação das Debêntures no mercado secundário (CETIP21);
- IX. realizar o recolhimento de todos os tributos que incidam ou venham a incidir sobre as Debêntures que sejam de responsabilidade da Companhia;



DUCBAP  
14 12 18

- X. realizar (a) o pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 8.4 abaixo, inciso I; e (b) desde que assim solicitado pelo Agente Fiduciário, o pagamento das despesas devidamente comprovadas incorridas pelo Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 8.4 abaixo, inciso II;
- XI. notificar, na mesma data, o Agente Fiduciário da convocação, pela Companhia, de qualquer assembleia geral de Debenturistas;
- XII. convocar, no prazo de até 1 (um) Dia Útil, assembleia geral de Debenturistas para deliberar sobre qualquer das matérias que sejam do interesse dos Debenturistas, caso o Agente Fiduciário deva fazer, nos termos da lei e/ou desta Escritura de Emissão, mas não o faça no prazo aplicável;
- XIII. comparecer, por meio de seus representantes, às assembleias gerais de Debenturistas, sempre que solicitada.
- XIV. guardar, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da presente data, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a documentação relativa à Emissão e à Oferta, nos termos previstos na Instrução CVM 476, bem como disponibilizá-la ao Coordenador Líder no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, após solicitação por escrito, neste sentido, ou no menor prazo possível, conforme exigência legal;
- XV. sem prejuízo das demais obrigações previstas acima ou de outras obrigações expressamente previstas na regulamentação em vigor e nesta Escritura de Emissão, nos termos do artigo 17 da Instrução CVM 476:
- (a) preparar as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia relativas a cada exercício social, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;
  - (b) submeter as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia relativas a cada exercício social a auditoria por auditor independente registrado na CVM;
  - (c) no prazo de 3 (três) meses contados da data de encerramento de seu exercício social, divulgar em sua página na Internet e enviar à CETIP as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia relativas a cada exercício social, acompanhadas de notas explicativas e do parecer dos auditores independentes;
  - (d) por um prazo de 3 (três) anos contados da respectiva data de divulgação, manter os documentos mencionados na alínea (c) acima em sua página na Internet;



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*



- (e) observar as disposições da Instrução CVM 358, no que se refere ao dever de sigilo e às vedações à negociação;
  - (f) divulgar, em sua página na Internet, a ocorrência de qualquer ato ou fato relevante, conforme definido no artigo 2º da Instrução CVM 358, comunicando imediatamente ao Agente Fiduciário, ao Coordenador Líder e à CETIP;
  - (g) fornecer todas as informações solicitadas pela CVM e pela CETIP;
- XVI. não praticar qualquer ato em desacordo com o estatuto social e com esta Escritura de Emissão, em especial os que comprometam o pontual e integral cumprimento das obrigações principais e acessórias assumidas perante os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário; e
- XVII. cumprir todas as obrigações principais e acessórias assumidas nos termos desta Escritura de Emissão, inclusive com relação à destinação dos recursos, nos termos da Cláusula 4 acima.

8. AGENTE FIDUCIÁRIO

8.1 A Companhia nomeia e constitui agente fiduciário da Emissão o Agente Fiduciário, qualificado no preâmbulo desta Escritura de Emissão, que assina nessa qualidade e, neste ato, e na melhor forma de direito, aceita a nomeação para, nos termos da lei e desta Escritura de Emissão, representar a comunhão dos Debenturistas, declarando que:

- I. é instituição financeira devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;
- II. está devidamente autorizado e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos das Obrigações Garantidas e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;
- III. o(s) representante(s) legal(is) do Agente Fiduciário que assina(m) esta Escritura de Emissão e os demais Documentos das Obrigações Garantidas tem(têm), conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome do Agente Fiduciário, as obrigações aqui e ali previstas e, sendo mandatário(s), tem(têm) os poderes legitimamente outorgados, estando o(s) respectivo(s) mandato(s) em pleno vigor;
- IV. esta Escritura de Emissão e os demais Documentos das Obrigações Garantidas e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

# DUCEAP

## 14 10 16

lícitas, válidas, vinculantes e eficazes do Agente Fiduciário, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

- V. a celebração, os termos e condições desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos das Obrigações Garantidas e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas (a) não infringem o estatuto social do Agente Fiduciário; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual o Agente Fiduciário seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que o Agente Fiduciário e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (d) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete o Agente Fiduciário e/ou qualquer de seus ativos;
- VI. aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos das Obrigações Garantidas;
- VII. conhece e aceita integralmente esta Escritura de Emissão e os demais Documentos da Obrigações Garantidas e todos os seus termos e condições;
- VIII. está ciente da regulamentação aplicável emanada do Banco Central do Brasil e da CVM;
- IX. não tem, sob as penas de lei, qualquer impedimento legal, conforme o artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, a Instrução da CVM n.º 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada ou, em caso de alteração, a que vier substituí-la ("Instrução CVM 28"), e demais normas aplicáveis, para exercer a função que lhe é conferida;
- X. não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da Instrução CVM 28;
- XI. não tem qualquer ligação com a Companhia que o impeça de exercer suas funções;
- XII. na data de celebração desta Escritura de Emissão, conforme organograma encaminhado pela Companhia, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões:
- (a) primeira emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em duas séries, para distribuição pública, da Companhia, com vencimento da primeira série em 15 de julho de 2017 e vencimento da segunda série em 15 de julho de 2019, em que foram emitidas 600.000 (seiscentas mil) debêntures, na data de emissão, no valor de R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), tendo ocorrido, até a data de celebração desta Escritura de Emissão, evento de amortização



DUCESP  
14 12 16

e não tendo ocorrido qualquer evento de resgate, conversão, repactuação ou inadimplemento, sendo tais debêntures garantidas por (i) alienação fiduciária de imóveis de propriedade da Companhia, como sucessora por incorporação de Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda., no valor correspondente a, no mínimo, 167% (cento e sessenta e sete por cento) do saldo devedor de tais debêntures, e (ii) cessão fiduciária da totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Companhia, como sucessora por incorporação de Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda., presentes e futuros, decorrentes dos contratos de locação dos referidos imóveis (incluindo seus aditamentos);

- (b) quarta emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para distribuição pública, da Companhia, com vencimento em 5 de dezembro de 2016, em que foram emitidas 40.000 (quarenta mil) debêntures, na data de emissão, no valor de R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), não tendo ocorrido, até a data de celebração desta Escritura de Emissão, qualquer evento de resgate, conversão, repactuação ou inadimplemento, não tendo sido amortizadas, até a data de celebração desta Escritura de Emissão, quaisquer parcelas do valor nominal unitário de cada uma de tais debêntures em circulação; e
- (c) quinta emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para distribuição pública, da Companhia, com vencimento em 5 de novembro de 2019, em que foram emitidas 50.000 (cinquenta mil) debêntures, na data de emissão, no valor de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), não tendo ocorrido, até a data de celebração desta Escritura de Emissão, qualquer evento de resgate, conversão, repactuação ou inadimplemento, não tendo sido amortizadas, até a data de celebração desta Escritura de Emissão, quaisquer parcelas do valor nominal unitário de cada uma de tais debêntures em circulação; e;

XIII. tendo em vista o disposto no inciso XII acima, assegurará tratamento equitativo a todos os Debenturistas e a todos os titulares das debêntures a que se refere o inciso XII acima.

- 8.2 O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de celebração desta Escritura de Emissão ou de eventual aditamento relativo à sua substituição, devendo permanecer no exercício de suas funções até a integral quitação de todas as obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos das Obrigações Garantidas, ou até sua efetiva substituição.
- 8.3 Em caso de ausência, impedimentos temporários, renúncia, intervenção, liquidação judicial ou extrajudicial, falência, ou qualquer outro caso de vacância do Agente Fiduciário, aplicam-se as seguintes regras:



DUCESP  
14 12 15

- I. é facultado aos Debenturistas, após o encerramento da Oferta, proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu substituto, em assembleia geral de Debenturistas especialmente convocada para esse fim;
- II. caso o Agente Fiduciário não possa continuar a exercer as suas funções por circunstâncias supervenientes a esta Escritura de Emissão, deverá comunicar imediatamente o fato à Companhia para que esta comunique aos Debenturistas, mediante convocação em assembleia geral de Debenturistas, solicitando sua substituição;
- III. caso o Agente Fiduciário renuncie às suas funções, deverá permanecer no exercício de suas funções até que uma instituição substituta seja indicada pela Companhia e aprovada pela assembleia geral de Debenturistas e assuma efetivamente as suas funções;
- IV. será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do evento que a determinar, assembleia geral de Debenturistas, para a escolha do novo agente fiduciário, que poderá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído, pela Companhia, por Debenturistas representando, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures em circulação, ou pela CVM; na hipótese da convocação não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do término do prazo aqui previsto, caberá à Companhia realizá-la, sendo certo que a CVM poderá nomear substituto provisório enquanto não se consumir o processo de escolha do novo agente fiduciário;
- V. a substituição do Agente Fiduciário (a) está sujeita à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos previstos no artigo 9º da Instrução CVM 28; e (b) se em caráter permanente, deverá ser objeto de aditamento a esta Escritura de Emissão e aos demais Documentos das Obrigações Garantidas;
- VI. os pagamentos ao Agente Fiduciário substituído serão realizados observando-se a proporcionalidade ao período da efetiva prestação dos serviços;
- VII. o agente fiduciário substituto fará jus à mesma remuneração percebida pelo anterior, caso (a) a Companhia não tenha concordado com o novo valor da remuneração do agente fiduciário proposto pela assembleia geral de Debenturistas a que se refere o inciso IV acima; ou (b) a assembleia geral de Debenturistas a que se refere o inciso IV acima não delibere sobre a matéria;
- VIII. o agente fiduciário substituto deverá, imediatamente após sua nomeação, comunicá-la à Companhia e aos Debenturistas nos termos das Cláusulas 6.27 acima e 12 abaixo; e

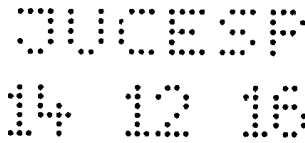


*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*





- IX. aplicam-se às hipóteses de substituição do Agente Fiduciário as normas e preceitos emanados da CVM.
- 8.4 Pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e desta Escritura de Emissão, o Agente Fiduciário, ou a instituição que vier a substituí-lo nessa qualidade:
- I. receberá uma remuneração:
- (a) de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por ano, devida pela Companhia, sendo a primeira parcela da remuneração devida no 5º (quinto) Dia Útil contado da data de celebração desta Escritura de Emissão, e as demais, no mesmo dia dos anos subsequentes, até o vencimento da Emissão, ou enquanto o Agente Fiduciário representar os interesses dos Debenturistas. A primeira parcela será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação;
  - (b) reajustada anualmente, desde a data de pagamento da primeira parcela, pela variação do IGPM/Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGPM"), ou do índice que eventualmente o substitua, calculada *pro rata temporis*, se necessário;
  - (c) acrescida do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN, da Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida ao Agente Fiduciário, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;
  - (d) devida até o vencimento, resgate ou cancelamento das Debêntures e mesmo após o seu vencimento, resgate ou cancelamento na hipótese de atuação do Agente Fiduciário nas atividades inerentes à sua função em relação à Emissão, casos em que a remuneração devida ao Agente Fiduciário será calculada proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário, com base no valor da alínea (a) acima, reajustado conforme a alínea (b) acima;
  - (e) acrescida, em caso de mora em seu pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sobre os valores em atraso, de (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) multa moratória, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

DUCE SP  
14 10 16

- (iii) atualização monetária pelo IGPM, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e
- (f) realizada mediante depósito na conta corrente a ser indicada por escrito pelo Agente Fiduciário à Companhia, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento;
- II. será reembolsado pela Companhia por todas as despesas que comprovadamente incorrer para proteger os direitos e interesses dos Debenturistas ou para realizar seus créditos, no prazo de até 10 (dez) dias contados da data de entrega de cópia dos documentos comprobatórios neste sentido, desde que as despesas tenham sido, sempre que possível, previamente aprovadas pela Companhia, as quais serão consideradas aprovadas caso a Companhia não se manifeste no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação pelo Agente Fiduciário, incluindo despesas com:
- (a) publicação de relatórios, editais de convocação, avisos, notificações e outros, conforme previsto nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos das Obrigações Garantidas, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
  - (b) extração de certidões;
  - (c) despesas cartorárias;
  - (d) transporte, viagens, alimentação e estadias, quando necessárias ao desempenho de suas funções nos termos desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos das Obrigações Garantidas;
  - (e) despesas com fotocópias, digitalizações e envio de documentos;
  - (f) despesas com contatos telefônicos e conferências telefônicas;
  - (g) despesas com especialistas, tais como auditoria e fiscalização; e
  - (h) contratação de assessoria jurídica aos Debenturistas;
- III. poderá, em caso de inadimplência da Companhia no pagamento das despesas a que se referem os incisos I e II acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos Debenturistas adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Debenturistas, despesas estas que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Debenturistas, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Companhia, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos Debenturistas, na proporção de seus créditos, incluem os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações



h

h

t

DUCEAP  
14 12 18

propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Debenturistas; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Debenturistas bem como sua remuneração, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Debenturistas para cobertura do risco de sucumbência; e

- IV. o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Debenturistas que não tenha sido saldado na forma prevista no inciso III acima será acrescido à dívida da Companhia, tendo preferência sobre esta na ordem de pagamento.
- 8.5 Além de outros previstos em lei, na regulamentação da CVM e nesta Escritura de Emissão, constituem deveres e atribuições do Agente Fiduciário:
- I. responsabilizar-se integralmente pelos serviços contratados, nos termos da legislação vigente;
  - II. proteger os direitos e interesses dos Debenturistas, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência com que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
  - III. renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
  - IV. conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
  - V. verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos das Obrigações Garantidas, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
  - VI. promover nos competentes órgãos, caso a Companhia não o faça, a inscrição e/ou o registro desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos das Obrigações Garantidas e as respectivas averbações de seus aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes, sem prejuízo da configuração de inadimplemento de obrigação não pecuniária pela Companhia;
  - VII. acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Debenturistas acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
  - VIII. emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições das Debêntures;



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten initials]*

DUCESP  
14 12 16

- IX. verificar a regularidade da constituição da Garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade, nos termos desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos das Obrigações Garantidas;
- X. examinar proposta de substituição dos bens dados em garantia, manifestando, se for o caso, sua expressa e justificada concordância, após aprovação pelos Debenturistas, nos termos desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos das Obrigações Garantidas;
- XI. solicitar, quando julgar necessário, para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas da Companhia, necessárias e pertinentes dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas da Justiça do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Companhia;
- XII. solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Companhia;
- XIII. convocar, quando necessário, assembleia geral de Debenturistas nos termos da Cláusula 9.3 abaixo;
- XIV. comparecer às assembleias gerais de Debenturistas a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- XV. elaborar, no prazo legal, relatório anual destinado aos Debenturistas, nos termos do artigo 68, parágrafo 1º, alínea (b), da Lei das Sociedades por Ações, que deverá conter, ao menos, as informações abaixo, devendo, para tanto, a Companhia enviar todas as informações financeiras, atos societários e organograma do grupo societário da Companhia (que deverá conter os controladores, as controladas, as sociedades sob controle comum, as coligadas, e os integrantes de bloco de controle) e demais informações necessárias à realização do relatório que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados no prazo de até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório:
- (a) eventual omissão ou inverdade, de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Companhia, ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Companhia;
  - (b) alterações estatutárias da Companhia ocorridas no período;
  - (c) comentários sobre as demonstrações financeiras da Companhia, com enfoque nos indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Companhia;
  - (d) posição da Oferta ou colocação das Debêntures no mercado;



h  
f

DUCESP  
14 12 16

- (e) resgate, amortização, repactuação e pagamentos de Remuneração realizados no período, bem como aquisições e vendas de Debêntures realizadas pela Companhia;
  - (f) acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio das Debêntures, de acordo com os dados obtidos com os administradores da Companhia;
  - (g) relação dos bens e valores eventualmente entregues à sua administração;
  - (h) cumprimento das demais obrigações assumidas pela Companhia nos termos desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos das Obrigações Garantidas;
  - (i) declaração sobre a suficiência e exequibilidade da Garantia;
  - (j) existência de outras emissões de debêntures, públicas ou privadas, realizadas pela própria Companhia e/ou por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Companhia em que tenha atuado como agente fiduciário no período, bem como os dados sobre tais emissões previstos no artigo 12, inciso XVII, alínea (k), itens 1 a 7, da Instrução CVM 28; e
  - (k) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de agente fiduciário;
- XVI. disponibilizar o relatório a que se refere o inciso XV acima no prazo máximo de 4 (quatro) meses contados do encerramento de cada exercício social da Companhia, ao menos na sede da Companhia, no escritório do Agente Fiduciário ou, quando instituição financeira, no local por ela indicado, na CVM, na CETIP e na sede do Coordenador Líder;
- XVII. publicar, às expensas da Companhia, nos termos da Cláusula 6.27 acima, comunicando aos Debenturistas que o relatório a que se refere o inciso XV acima encontra-se à disposição nos locais indicados no inciso XVI acima;
- XVIII. manter atualizada a relação dos Debenturistas e seus endereços, mediante, inclusive, gestões perante a Companhia, o Escriturador, o Banco Liquidante e a CETIP, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Companhia e os Debenturistas, assim que subscreverem, integralizarem ou adquirirem as Debêntures, expressamente autorizam, desde já, o Escriturador, o Banco Liquidante e a CETIP a atenderem quaisquer solicitações realizadas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Debêntures, e seus respectivos Debenturistas;



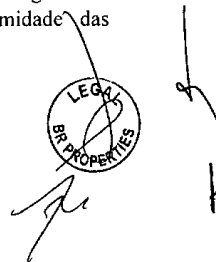
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

DUCESP  
14 12 15

- XIX. fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos das Obrigações Garantidas, inclusive (a) daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer (b) daquela relativa à observância dos Índices Financeiros;
- XX. notificar os Debenturistas, se possível individualmente, ou, caso não seja possível, nos termos da Cláusula 6.27 acima, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que o Agente Fiduciário tomou ciência, de qualquer inadimplemento, pela Companhia, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos demais Documentos das Obrigações Garantidas, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos, sendo que comunicação de igual teor deve ser enviada à Companhia, à CVM e à CETIP;
- XXI. divulgar as informações referidas no inciso XV acima, alínea (j), em sua página na Internet tão logo delas tenha conhecimento; e
- XXII. divulgar aos Debenturistas e demais participantes do mercado, em sua página na Internet ([www.pentagontrustee.com.br](http://www.pentagontrustee.com.br)) e/ou em sua central de atendimento, em cada Dia Útil, o saldo devedor unitário das Debêntures, calculado pela Companhia em conjunto com o Agente Fiduciário.
- 8.6 No caso de inadimplemento, pela Companhia, de qualquer de suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos demais Documentos das Obrigações Garantidas, deverá o Agente Fiduciário usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses dos Debenturistas, devendo para tanto:
- I. declarar, observadas as condições desta Escritura de Emissão, antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e cobrar seu principal e acessórios;
  - II. observadas as disposições desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos das Obrigações Garantidas, executar a Garantia, aplicando o produto no pagamento, integral ou proporcional, aos Debenturistas;
  - III. requerer a falência da Companhia, se não existirem garantias reais;
  - IV. tomar quaisquer outras providências necessárias para que os Debenturistas realizem seus créditos; e
  - V. representar os Debenturistas em processo de falência, recuperação judicial, recuperação extrajudicial ou, se aplicável, intervenção ou liquidação extrajudicial da Companhia.
- 8.6.1 Observado o disposto na Cláusula 6.26 acima (e subcláusulas), o Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas na Cláusula 8.6 acima, incisos I a IV, se, convocada a assembleia geral de Debenturistas, esta assim o autorizar por deliberação da unanimidade das



A circular stamp with the text "LEGAL BR PROPERTIES" around the perimeter. A signature is written across the stamp, and there are some additional handwritten marks to the right of the stamp.

UNICORP  
14 12 18

Debêntures em circulação. Na hipótese da Cláusula 8.6 acima, inciso V, será suficiente a deliberação da maioria das Debêntures em circulação.

- 8.7 O Agente Fiduciário deverá se balizar nas informações que lhe forem disponibilizadas pela Companhia para verificar o atendimento do Índice Financeiro, observado o disposto na Cláusula 7.1 acima, incisos I e II, e na Cláusula 8.5 acima, inciso XIX.
- 8.8 O Agente Fiduciário não será obrigado a realizar qualquer verificação de veracidade de qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Companhia ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões, e não será responsável pela elaboração desses documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Companhia elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.
- 8.9 O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Debenturistas, nos termos da Cláusula 9 abaixo, obrigando-se, tão-somente, a agir em conformidade com as instruções que lhe foram transmitidas pelos Debenturistas, nos termos da Cláusula 9 abaixo, e de acordo com as atribuições que lhe são conferidas por lei, pela Cláusula 8.5 acima e pelas demais disposições desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos das Obrigações Garantidas. Nesse sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Debenturistas que lhe forem transmitidas conforme definidas pelos Debenturistas, nos termos da Cláusula 9 abaixo, e reproduzidas perante a Companhia.
- 8.10 A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM 28, dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos das Obrigações Garantidas, estando o Agente Fiduciário isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido das disposições legais e regulamentares aplicáveis, desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos das Obrigações Garantidas.

9. ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

- 9.1 Os Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Debenturistas
- 9.2 As assembleias gerais de Debenturistas poderão ser convocadas pelo Agente Fiduciário, pela Companhia, por Debenturistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures em circulação, ou pela CVM.



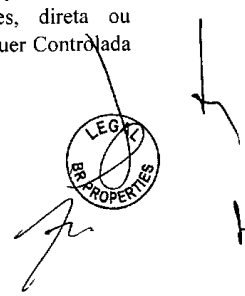
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

DIBCEAP  
14 12 18

- 9.3 A convocação das assembleias gerais de Debenturistas dar-se-á mediante anúncio publicado pelo menos 3 (três) vezes nos termos da Cláusula 6.27 acima, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e desta Escritura de Emissão, ficando dispensada a convocação no caso da presença da totalidade dos Debenturistas.
- 9.4 As assembleias gerais de Debenturistas instalar-se-ão, em primeira convocação, com a presença de titulares de, no mínimo, metade das Debêntures em circulação, e, em segunda convocação, com qualquer quórum.
- 9.5 A presidência e a secretaria das assembleias gerais de Debenturistas caberão aos Debenturistas eleitos por estes próprios ou àqueles que forem designados pela CVM.
- 9.6 Nas deliberações das assembleias gerais de Debenturistas, a cada uma das Debêntures em circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Debenturista ou não. Exceto pelo disposto na Cláusula 9.6.1 abaixo, todas as deliberações, incluindo a concessão pelo Agente Fiduciário de renúncia antecipada ou perdão temporário (*wavier*) em relação a qualquer uma das obrigações da Companhia previstas nesta Escritura de Emissão ou em qualquer outro Documento das Obrigações Garantidas, a serem tomadas em assembleia geral de Debenturistas dependerão de aprovação de Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação.
- 9.6.1 Não estão incluídos no quórum a que se refere a Cláusula 9.6 acima:
- I. os quóruns expressamente previstos em outras Cláusulas desta Escritura de Emissão; e
  - II. as alterações, que deverão ser aprovadas por Debenturistas representando, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em circulação, (a) das disposições desta Cláusula; (b) de qualquer dos quóruns previstos nesta Escritura de Emissão; (c) da Remuneração, exceto pelo disposto na Cláusula 6.15.2 acima; (d) de quaisquer datas de pagamento de quaisquer valores previstos nesta Escritura de Emissão; (e) do prazo de vigência das Debêntures; (f) da espécie das Debêntures; (g) da Garantia; (h) das disposições relativas a resgate antecipado facultativo; (i) das disposições relativas a amortizações antecipadas facultativas; (j) das disposições relativas à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado; ou (k) da redação de qualquer Evento de Inadimplemento.
- 9.7 Para os fins desta Escritura de Emissão, "Debêntures em circulação" significam todas as Debêntures subscritas e integralizadas e não resgatadas, excluídas as Debêntures mantidas em tesouraria e, ainda, adicionalmente, para fins de constituição de quórum, excluídas as Debêntures pertencentes, direta ou indiretamente, (i) à Companhia; (ii) a qualquer Controladora, a qualquer Controlada





DUCEAP  
14 12 15

e/ou a qualquer coligada da Companhia; ou (iii) a qualquer diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau de qualquer das pessoas referidas nos itens anteriores.

- 9.8 As deliberações tomadas pelos Debenturistas, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos nesta Escritura de Emissão, serão válidas e eficazes perante a Companhia e obrigarão todos os Debenturistas, independentemente de seu comparecimento ou voto na respectiva assembleia geral de Debenturistas.
- 9.9 Fica desde já certo e ajustado que esta Escritura de Emissão e os demais Documentos das Obrigações Garantidas poderão ser alterados, sem a necessidade de aprovação pelos Debenturistas, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Debenturistas e somente quando tal alteração decorrer (i) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, da ANBIMA, BM&FBovespa, ou da CETIP; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação, ou aritmético; ou (iii) da atualização dos dados cadastrais das partes, tais como alteração na denominação social, endereço e telefone, entre outros.
- 9.10 O Agente Fiduciário deverá comparecer às assembleias gerais de Debenturistas e prestar aos Debenturistas as informações que lhe forem solicitadas.
- 9.11 Será obrigatória a presença dos representantes legais da Companhia nas assembleias gerais de Debenturistas convocadas pela Emissora. Nas assembleias convocadas pelos Debenturistas ou pelo Agente Fiduciário, a presença dos representantes legais da Companhia será facultativa, a não ser quando ela seja solicitada pelos Debenturistas ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, hipótese em que será obrigatória.
- 9.12 Aplica-se às assembleias gerais de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, sobre a assembleia geral de acionistas.

10. DECLARAÇÕES DA COMPANHIA

- 10.1 A Companhia, neste ato, na Data de Emissão e na Data de Subscrição, declara que:
- I. a Companhia e as Controladas são sociedades devidamente organizadas, constituídas e existentes sob a forma de sociedade por ações ou sociedade limitada, conforme o caso, de acordo com as leis brasileiras, estão devidamente autorizadas a desempenharem as atividades descritas em seus objetos sociais, e, no caso da Companhia, com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM;
  - II. está devidamente autorizada e obterá, até a data de integralização das Debêntures, todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos das Obrigações

37



A handwritten signature in black ink.

A handwritten signature in black ink.

DUCEAP  
14 10 15

Garantidas e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas e à realização da Emissão e da Oferta, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;

- III. os representantes legais da Companhia que assinam esta Escritura de Emissão têm, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Companhia, as obrigações aqui e ali previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- IV. esta Escritura de Emissão e os demais Documentos das Obrigações Garantidas e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Companhia, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- V. a celebração, os termos e condições desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos das Obrigações Garantidas e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas e, conforme o caso, a realização da Emissão e da Oferta (a) não infringem o estatuto social da Companhia; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Companhia seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Companhia seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito, observados os *waivers* que serão obtidos até a data de integralização das Debêntures; ou (ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não resultarão na criação de qualquer Ônus; (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Companhia e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (f) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Companhia e/ou qualquer de seus ativos;
- VI. está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos das Obrigações Garantidas, e não ocorreu e não existe, na presente data, qualquer Evento de Inadimplemento;
- VII. tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, e a forma de cálculo da Remuneração foi acordada por livre vontade da Companhia, em observância ao princípio da boa-fé;
- VIII. os documentos e informações fornecidos ao Agente Fiduciário e/ou aos potenciais Investidores Profissionais são verdadeiros, consistentes, precisos, completos, corretos e suficientes, estão atualizados até a data em que foram fornecidos nos termos da regulamentação vigente e incluem os



A handwritten signature in black ink.

A handwritten signature in black ink.

A small handwritten mark or signature.

# DUCEAP

## 14 12 16

documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre as Debêntures;

- IX. as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2013, 2014 e 2015 e aos períodos de nove meses encerrados em 30 de setembro de 2014, 2015 e 2016 representam corretamente a posição patrimonial e financeira consolidada da Companhia naquelas datas e para aqueles períodos e foram devidamente elaboradas em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;
- X. está, assim como as Controladas, cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas respectivas atividades, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais disposições legais e regulamentares ambientais que sejam necessárias para a execução de suas atividades, exceto por aqueles que estejam sendo questionado de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante, e estão adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente;
- XI. está, assim como as Controladas, em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e cujo descumprimento não tenha um Efeito Adverso Relevante;
- XII. possui, assim como as Controladas, válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aquelas que estejam em processo tempestivo de renovação e cuja ausência não tenha um Efeito Adverso Relevante;
- XIII. cumpre e faz cumprir, assim como suas Controladoras, Controladas, coligadas, sociedades sob controle comum, empregados e eventuais subcontratados, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, na medida em que (a) mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; (b) dá pleno conhecimento de tais normas a



# DEBENTURAS

## 14 12 16

todos os profissionais com quem venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação; (c) se abstêm de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e (d) comunicará, na mesma data, os Debenturistas (por meio de publicação de anúncio nos termos da Cláusula 6.27 acima ou de comunicação individual a todos os Debenturistas, com cópia para o Agente Fiduciário) e o Agente Fiduciário caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole tais normas;

- XIV. possui, assim como as Controladas, justo título de todos os seus bens, exceto por aquelas cuja ausência não tenha um Efeito Adverso Relevante;
  - XV. mantém, assim como as Controladas, seus bens adequadamente segurados, conforme razoavelmente esperado e de acordo com as práticas correntes de mercado;
  - XVI. inexistem, inclusive em relação às Controladas, (a) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, (i) que tenha um Efeito Adverso Relevante; ou (ii) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar esta Escritura de Emissão e/ou qualquer dos demais Documentos das Obrigações Garantidas;
  - XVII. o registro de emissor de valores mobiliários da Companhia está atualizado perante a CVM; e
  - XVIII. não há qualquer ligação entre a Companhia e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções.
- 10.2 A Companhia, em caráter irrevogável e irretirável, se obriga a indenizar os Debenturistas e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos diretos (excluídos lucros cessantes), perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) diretamente incorridos e comprovados pelos Debenturistas e/ou pelo Agente Fiduciário em razão da falsidade e/ou incorreção de qualquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 10.1 acima, conforme determinado em sentença judicial transitada em julgado.
- 10.3 Sem prejuízo do disposto na Cláusula 10.2 acima, a Companhia obriga-se a notificar, na mesma data em que tomar conhecimento, o Agente Fiduciário caso qualquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 10.1 acima seja falsa e/ou incorreta em qualquer das datas em que foi prestada.



# DUCEAP

## 14 10 16

### 11. DESPESAS

- 11.1 Correrão por conta da Companhia todos os custos incorridos com a Emissão e a Oferta e com a estruturação, emissão, registro, depósito e execução das Debêntures e da Garantia, incluindo publicações, inscrições, registros, depósitos, contratação do Agente Fiduciário, do Escriturador, do Banco Liquidante, do Banco Depositário, do Auditor Independente, da(s) agência(s) de classificação de risco e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures ou à Garantia.

### 12. COMUNICAÇÕES

- 12.1 Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, por correio eletrônico ou por fac-símile, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais partes pela parte que tiver seu endereço alterado.

I. para a Companhia:

BR Properties S.A.  
Avenida das Nações Unidas 12495, Centro Empresarial Berrini  
Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar  
04578-000 São Paulo, SP

At.: Sr. André Fernandes Berenguer  
Telefone: (11) 3201-1000  
Fac-símile: (11) 3201-1001  
Correio Eletrônico: andre@brpr.com.br

C.c.: Vanessa Rizzon – Jurídico

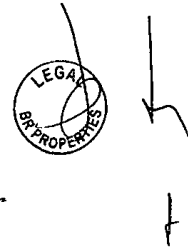
Correio Eletrônico: juridico@brpr.com.br

II. 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  
22640-102 Rio de Janeiro, RJ

At.: Sra. Nathalia Machado Loureiro

Sra. Marcelle Motta Santoro



DUCEOP  
14 12 16

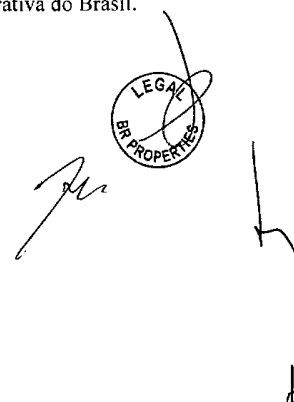
Sr. Marco Aurélio Ferreira  
Telefone: (21) 3385-4565  
Fac-símile: (21) 3385-4046  
Correio Eletrônico: operacional@pentagonotrustee.com.br

13. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 13.1 As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.
- 13.2 Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as partes.
- 13.3 A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.
- 13.4 Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.
- 13.5 As partes reconhecem esta Escritura de Emissão e as Debêntures como títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784, incisos I, III e V, da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil").
- 13.6 Para os fins desta Escritura de Emissão, as partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 806 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão.

14. LEI DE REGÊNCIA

- 14.1 Esta Escritura de Emissão é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.



DUCEP  
14 12 16

15. FORO

- 15.1 Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão.

Estando assim certas e ajustadas, as partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam esta Escritura de Emissão em 3 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.

São Paulo, 07 de dezembro de 2016.

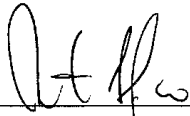
(As assinaturas seguem na página seguinte.)




JUCESP  
14 12 16

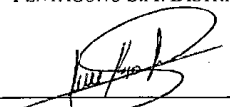
*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, da Sexta Emissão de BR Properties S.A., celebrado em 07 de dezembro de 2016, entre BR Properties S.A. e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários – Página de Assinaturas.*

BR PROPERTIES S.A.

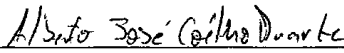
  
Nome: **Martin Andrés Jaco**  
Cargo: **Diretor Presidente**


  
Nome: **André F. Berenguer**  
Cargo: **Diretor**

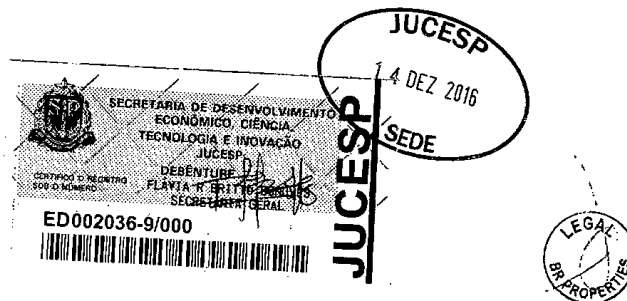
PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

  
Nome: **Nilsimara Oliveira**  
Cargo: **Kojo Ferreira**  
**Procuradora**

Testemunhas:

  
Nome: **Alberto José Coelho Duarte**  
Id.: **RG: 33.864.083-2**  
CPF/MF: **CPF: 357.858.848-40**

  
Nome: **Tatiana de Souza Pinto**  
Id.: **OAB/SP 250.647**  
CPF/MF: **CPF: 357.858.848-40**





JUCESP  
14 12 16

ANEXO I

*Modelo de Correspondência*

São Paulo, [•] de [•] de 2016.

Pentágono S.A Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários  
Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304  
22640-102 Rio de Janeiro, RJ

At.: Nathalia Machado Loureiro  
Marcelle Motta Santoro  
Marco Aurélio Ferreira

Ref: Repactuação – Debêntures da Sexta Emissão de BR Properties S.A.

Prezados Senhores,

Fazemos referência à Cláusula 6.16 do Instrumento Particular de Escritura de Emissão Pública de Debêntures Simples, Não conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, da Sexta Emissão da BR Properties S.A. ("Escritura de Emissão").

Os termos utilizados nesta correspondência iniciados em letras maiúsculas têm o significado que lhes é atribuído na Escritura de Emissão, exceto se de outra forma aqui previsto.

Tendo em vista a [publicação/envio] do Comunicado de Repactuação pela Companhia em [•] de [•] de [•], servimo-nos da presente, nos termos da Cláusula 6.16.3 da Escritura de Emissão, para informar V.Sas. que não concordamos com a Repactuação das Debêntures prevista no Comunicado de Repactuação acima mencionado.

Atenciosamente,

[DEBENTURISTA]

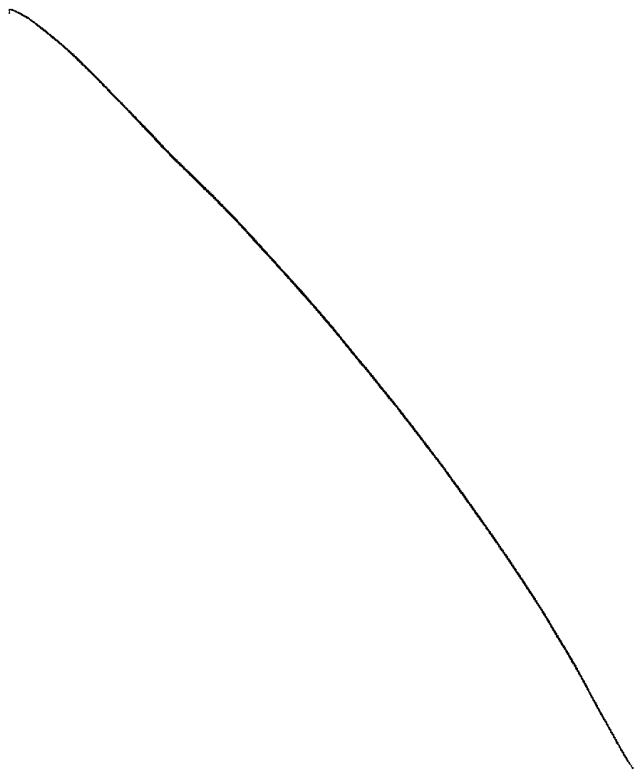
45



DUCEP  
14 12 15

Nome:  
Cargo:

Nome:  
Cargo:



Handwritten initials and a circular stamp. The stamp contains the text "LEG" and "BR PROPERTIES".

**ANEXO VIII**

---

- MINUTA DO PRIMEIRO ADITAMENTO À ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PRIMEIRO ADITAMENTO AO  
INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PÚBLICA DE DEBÊNTURES SIMPLES,  
NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, DA SEXTA EMISSÃO DE  
BR PROPERTIES S.A.

Celebram este "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura de Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, da Sexta Emissão de BR Properties S.A.*" ("Aditamento"):

- I. como emissora e ofertante das debêntures objeto desta Escritura de Emissão ("Debêntures"):

BR PROPERTIES S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas 12495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 06.977.751/0001-49, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.316.592, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Companhia"); e

- II. como agente fiduciário, nomeado nesta Escritura de Emissão, representando a comunhão dos titulares das Debêntures ("Debenturista"):

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 08, Ala B, salas 302, 303 e 304, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Agente Fiduciário");

Termos iniciados por letra maiúscula utilizados neste Aditamento que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, da Sexta Emissão de BR Properties S.A.*" celebrado em 7 de dezembro de 2016 entre a Companhia e o Agente Fiduciário e registrado na JUCESP em 14 de dezembro de 2016 sob o nº ED002036-9/000 ("Escritura de Emissão").

CONSIDERANDO QUE:

- (A) as partes celebraram a Escritura de Emissão;
- (B) conforme previsto na Cláusula 6.16 da Escritura de Emissão, a Companhia deseja repactuar determinados termos e condições das Debêntures ("Repactuação"), conforme aprovado por seu Conselho de Administração em [•] de [•] de 2017;
- (C) os Debenturistas não concordaram com as condições da Repactuação, conforme manifestado em correspondência enviada à Companhia, com cópia para o Agente Fiduciário;
- (D) nos termos da Cláusula 6.16.4 da Escritura de Emissão, a Companhia efetuará a recompra da totalidade das Debêntures (sendo a data da recompra doravante denominada "Data da Repactuação") para sua manutenção em tesouraria e posterior implementação da Repactuação;
- (E) a Companhia transferirá a totalidade das Debêntures mantidas em tesouraria para a RB Capital Companhia de Securitização, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255 – 5º andar, parte, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora"), por meio do "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" a ser celebrado entre a Securitizadora e a Companhia ("Contrato de Cessão");
- (F) a Securitizadora emitirá cédulas de crédito imobiliário ("CCI") para representar a totalidade dos direitos de crédito decorrentes das Debêntures, que deverão ser pagos pela Devedora, acrescidos de remuneração incidente sobre o saldo devedor do valor nominal unitário das Debêntures nos termos previstos neste Aditamento, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, aos juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão e/ou do Contrato de Cessão ("Créditos Imobiliários");
- (G) em virtude da cessão da transferência das Debêntures e dos Créditos Imobiliários por elas representados, para fins de vinculação aos CRI (conforme abaixo definidos), a Devedora constituiu ou constituirá, conforme o caso, as seguintes garantias (em conjunto, "Garantias"), em garantia do pagamento da totalidade (a) das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes de atualização monetária, juros, multas e penalidades relativas aos créditos decorrentes das Debêntures; e (b) de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à emissão dos CRI (conforme abaixo definidos), inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos créditos decorrentes das Debêntures e excussão das Garantias,

incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais ("Obrigações Garantidas"):

- (i) cessão fiduciária de aplicação financeira no valor inicial de R\$550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais) ("Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira") constituída nos termos do "*Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira em Garantia*" celebrado em 21 de dezembro de 2016, conforme aditado em 3 de janeiro de 2017 ("Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira"), a qual será liberada observado o disposto na Cláusula 4.3 abaixo;
  - (ii) alienação fiduciária do Imóvel Lastro (conforme abaixo definido) e dos imóveis localizados na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, objeto das matrículas n.º 44.596, 44.597, 44.598, 44.599, 44.565, 44.566, 44.567, 44.568, 44.569, 44.570, 44.573, 44.574, 44.575, 44.576, 44.584, 44.585 e 44.586, todas do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, RJ (em conjunto, "Imóvel Garantia" e "Alienação Fiduciária de Imóvel", respectivamente), a ser constituída por meio do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia*", a ser celebrado entre a Devedora e a Cessionária ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel"); e
  - (iii) cessão fiduciária dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos pela Devedora decorrentes da locação do Imóvel Garantia, nos termos dos respectivos contratos de locação, bem como dos direitos creditórios decorrentes de conta vinculada onde serão depositados os recursos decorrentes de tal locação ("Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios"), a ser constituída por meio do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*" a ser celebrado entre a Devedora e a Cessionária ("Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios" e, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Aplicação Financeira e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, "Contratos de Garantia"); e
- (H) a Companhia deseja alterar a Escritura de Emissão para prever os termos e condições propostos na Repactuação;

Resolvem as partes celebrar este Aditamento, de acordo com os seguintes termos e condições:

1. ADITAMENTO, CONSOLIDAÇÃO E RATIFICAÇÃO

- 1.1. As Partes desejam alterar a Escritura de Emissão em virtude da Repactuação, a qual passará a vigorar com a redação prevista no Anexo I deste Aditamento a partir de 27 de março de 2017, sem prejuízo de o presente Aditamento vincular as partes desde a data de sua assinatura.

- 1.2. O Agente Fiduciário e a Companhia ratificam e renovam, neste ato, as respectivas declarações que prestaram na Escritura de Emissão, incluindo com relação às alterações introduzidas por meio deste Aditamento.
  - 1.3. Todos os demais termos e condições da Escritura de Emissão que não tiverem sido alterados por este Aditamento permanecem válidos e em pleno vigor, sendo transcrita no Anexo I deste Aditamento a versão consolidada da Escritura de Emissão, refletindo as alterações objeto deste Aditamento que passarão a vigorar a partir de 27 de março de 2017.
2. DISPOSIÇÕES GERAIS
- 2.1. As obrigações assumidas neste Aditamento têm caráter irrevogável e irretroatável, salvo na hipótese de não preenchimento dos requisitos relacionados na Cláusula 3.1 da Escritura de Emissão, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.
  - 2.2. Qualquer alteração a este Aditamento somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as partes.
  - 2.3. A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Aditamento não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.
  - 2.4. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes deste Aditamento. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou ao Debenturista em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Companhia, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Companhia neste Aditamento ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.
  - 2.5. As partes reconhecem este Aditamento e as Debêntures como títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784, incisos I, III e V, da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil").
  - 2.6. Para os fins deste Aditamento, as partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 806 e seguintes e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão.



3. LEI DE REGÊNCIA

3.1. Este Aditamento é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

4. FORO

4.1. Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Aditamento.

Estando assim certas e ajustadas, as partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Aditamento em 3 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.

São Paulo, [•] de [•] de 2017.

(As assinaturas seguem na página seguinte.)

*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura de Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, da Sexta Emissão de BR Properties S.A., celebrado em 7 de dezembro de 2016, entre BR Properties S.A. e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários – Página de Assinaturas.*

BR PROPERTIES S.A.

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

Testemunhas:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Id.:  
CPF/MF:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Id.:  
CPF/MF:

PRIMEIRO ADITAMENTO AO  
INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PÚBLICA DE DEBÊNTURES SIMPLES,  
NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, DA SEXTA EMISSÃO DE  
BR PROPERTIES S.A.

ANEXO I

CONSOLIDAÇÃO DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PÚBLICA DE  
DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL,  
DA SEXTA EMISSÃO DE BR PROPERTIES S.A.

Celebram este "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, da Sexta Emissão de BR Properties S.A.*" ("Escritura de Emissão"):

- I. como emissora e ofertante das debêntures objeto desta Escritura de Emissão ("Debêntures");

BR PROPERTIES S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas 12495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 06.977.751/0001-49, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.316.592, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Companhia"); e

- II. como agente fiduciário, nomeado nesta Escritura de Emissão, representando a comunhão dos titulares das Debêntures ("Debenturistas");

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 08, Ala B, salas 302, 303 e 304, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º17.343.682/0001-38, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Agente Fiduciário");

que resolvem celebrar esta Escritura de Emissão, de acordo com os seguintes termos e condições:

1. DEFINIÇÕES  
1.1 São considerados termos definidos, para os fins desta Escritura de Emissão, no singular ou no plural, os termos a seguir, sendo que termos iniciados por letra

maiúscula utilizados nesta Escritura de Emissão que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização.

"Agente Fiduciário dos CRI" ou "Instituição Custodiante": Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 08, Ala B, salas 302, 303 e 304, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38.

"Alienação Fiduciária de Imóvel": significa a alienação fiduciária do Imóvel Garantia pela Companhia em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

"ANBIMA": Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA.

"Atualização Monetária": tem o significado previsto na Cláusula 8.16 abaixo.

"Atualização Monetária das Debêntures IPCA Curta": tem o significado previsto na Cláusula 8.16 abaixo.

"Atualização Monetária das Debêntures IPCA Longa": tem o significado previsto na Cláusula 8.17 abaixo.

"Auditor Independente": tem o significado previsto na Cláusula 9.1, item (a)(I) abaixo.

"Banco Centralizador": Banco Bradesco S.A., instituição financeira com sede no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, na Vila Yara, na Cidade de Osasco, no Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 60.746.948/0001-12.

"BM&FBOVESPA": BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.

"CCI": em conjunto, as 3 (três) Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, que serão emitidas pela Securitizadora nos termos da Escritura de Emissão de CCI.

"Companhia": BR PROPERTIES S.A., qualificada no Preâmbulo acima.

"Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira" significa a cessão fiduciária de aplicação financeira constituída pela Companhia em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira, observado o disposto na Cláusula 8.11.1.

"Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios" significa a cessão fiduciária de determinados direitos creditórios pela Companhia em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

"CETIP": CETIP S.A. – Mercados Organizados.

"Código de Processo Civil": Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.

"Conta DI": significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora (patrimônio separado relativo aos CRI) n.º 05771-0, mantida na agência n.º 0910 do Banco Itaú Unibanco S.A., vinculada aos CRI DI.

"Conta IPCA Curta": significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora (patrimônio separado relativo aos CRI) n.º 05769-4, mantida na agência n.º 0910 do Banco Itaú Unibanco S.A., vinculada aos CRI IPCA Curta.

"Conta IPCA Longa": significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora (patrimônio separado relativo aos CRI) n.º 05572-2, mantida na agência n.º 0910 do Banco Itaú Unibanco S.A., vinculada aos CRI IPCA Longa.

"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel": "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia*", a ser celebrado entre a Companhia e a Securitizadora.

"Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira": "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira em Garantia*" celebrado em 21 de dezembro de 2016 entre a Companhia e o Agente Fiduciário, conforme aditado em 3 de janeiro de 2017, observado o disposto na Cláusula 8.11.1 abaixo.

"Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios": "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia*" a ser celebrado entre a Companhia e a Securitizadora;

"Contrato de Cessão": "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Securitizadora e a Companhia.

"Contrato de Distribuição": "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, das 149ª, 150ª e 151ª séries da 1ª emissão da RB Capital Companhia de Securitização*" celebrado entre a Securitizadora, a Companhia e os Coordenadores dos CRI em 20 de janeiro de 2017.

"Contratos de Garantia" significam, em conjunto, o Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira (observado o disposto na Cláusula 8.11.1 abaixo), o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

"Controlada": tem o significado previsto na Cláusula 8.28.1, item III abaixo.

"Controladora" ou "Controladoras": tem o significado previsto na Cláusula 8.28.1, item III abaixo.

"Coordenadores dos CRI": em conjunto, o Banco Itaú BBA S.A., o Banco Bradesco BBI S.A. e a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., quando referidos em conjunto.

"CRI": em conjunto, os CRI DI, CRI IPCA Curta e CRI IPCA Longa.

"CRI DI": os [•] ([•]) certificados de recebíveis imobiliários da 149ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora.

"CRI IPCA Curta": os [•] ([•]) certificados de recebíveis imobiliários da 150ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora.

"CRI IPCA Longa": os [•] ([•]) certificados de recebíveis imobiliários da 151ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora.

"CVM": Comissão de Valores Mobiliários.

"Data de Emissão": tem o significado previsto na Cláusula 8.12 abaixo.

"Data de Início da Remuneração das Debêntures": 27 de março de 2017.

"Debêntures": tem o significado atribuído na Cláusula 8.3 abaixo.

"Debêntures DI": tem o significado atribuído na Cláusula 8.3 abaixo.

"Debêntures IPCA Curta": tem o significado atribuído na Cláusula 8.3 abaixo.

"Debêntures IPCA Longa": tem o significado atribuído na Cláusula 8.3 abaixo.

"Debêntures em Circulação": todas as Debêntures subscritas e integralizadas e não resgatadas, excluídas as Debêntures mantidas em tesouraria e, ainda, adicionalmente, para fins de constituição de quórum, excluídas as Debêntures pertencentes, direta ou indiretamente, (i) à Companhia ou à SPE; (ii) a qualquer Controladora, a qualquer Controlada e/ou a qualquer coligada de qualquer das pessoas indicadas no item anterior; ou (iii) a qualquer diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau de qualquer das pessoas referidas nos itens anteriores.

"Debenturista": o titular das Debêntures e dos créditos representados pelas Debêntures, que no âmbito da emissão dos CRI será a Securitizadora.

"Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Companhia": tem o significado atribuído na Cláusula 9.1, item (I)(a) abaixo.

"Demonstrações Financeiras Consolidadas Revisadas da Companhia": tem o significado atribuído na Cláusula 9.1, item (I)(b) abaixo.

"Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia": tem o significado atribuído na Cláusula 9.1, item (I)(b) abaixo.

"Dia Útil": significa para fins de cálculo, todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. Para fins de pagamento, (i) se através da CETIP todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, (ii) se através da BM&FBOVESPA, qualquer dia, exceto: (a) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na cidade de São Paulo; e (b) aqueles sem expediente na BM&FBOVESPA.

"Dívida Líquida": significa, com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia, o valor equivalente à Dívida Total, menos (a) o valor em caixa e equivalentes de caixa, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM; e (b) valores relativos à variação cambial relativa ao principal de *notes* perpétuas emitidas no exterior;

"Dívida Total": significa, com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia, (a) toda dívida por dinheiro emprestado, incluindo, sem limitação, contratos de empréstimo, cédulas de crédito bancário, títulos de crédito, desconto de

contas a receber e valores mobiliários representativos de dívida; (b) todas as obrigações decorrentes de preço de aquisição diferido de ativos ou serviços, incluindo obrigações sob qualquer venda condicional ou outro contrato com retenção de propriedade com relação ao ativo adquirido; (c) todas as obrigações constantes de contratos de câmbio (incluindo, sem limitação, adiantamentos sobre contrato de câmbio (ACCs) e contratos para adiantamentos sobre cambiais entregues (ACEs)), e todas as obrigações sob conta garantida/cheque especial ou operações financeiras para fornecimento (*compror/vendor*) ou outros documentos similares; (d) todas as obrigações, contingentes ou não, em relação a qualquer securitização de quaisquer produtos, recebíveis ou outro ativo; (e) todas as obrigações caracterizadas como arrendamento mercantil ou arrendamento financeiro e obrigações similares sob arrendamento mercantil ou arrendamento financeiro sintético; (f) todas as obrigações, contingentes ou não, em relação a aceites, cartas de crédito, apólices de seguro de garantias financeiras ou extensões de crédito similares; (g) todas as obrigações de resgatar, retirar, liquidar ou, de qualquer forma, realizar qualquer pagamento, em relação ao capital social; (h) todas as obrigações líquidas em relação a qualquer contrato de proteção relativo a taxa de juros, preço de *commodities* ou moeda, ou contratos de *swap*, *cap*, *collar* ou similares relativos a taxa de juros, preço de *commodities* ou moeda, ou qualquer outro contrato de derivativos para transferir ou mitigar riscos de variação de taxa de juros, preço de *commodities* ou moeda, de forma geral ou sob contingências específicas (mas sem considerar o valor de referência (*notional*) a estes relacionados); (i) qualquer Dívida referida nas alíneas (a) a (h) acima ou na alínea (j) abaixo de terceiro que não seja a Companhia e/ou suas Controladas que seja garantida pela Companhia e/ou por qualquer Controlada; e (j) qualquer Dívida referida nas alíneas anteriores garantida por (ou pela qual o titular de tal Dívida tenha um direito existente, contingente ou não, garantido por) qualquer Ônus sobre um ativo da Companhia e/ou de qualquer Controlada, ainda que a Companhia e/ou tal Controlada não tenha assumido ou se tornado responsável pelo pagamento de tal Dívida (e, em relação a esta, o valor da Dívida sob esta alínea (j) será limitado ao valor de tal ativo);

"Documentos da Operação": em conjunto, (i) esta Escritura de Emissão, (ii) a Escritura de Emissão de CCI, (iii) o Contrato de Cessão, (iv) os Contratos de Garantia, (v) o Termo de Securitização, (vi) o Contrato de Distribuição, (vii) os Prospectos Preliminar e Definitivo, (viii) os boletins de subscrição dos CRI e (ix) os demais documentos relativos à emissão e oferta dos CRI.

"DOESP": Diário Oficial do Estado de São Paulo.

"Efeito Adverso Relevante": tem o significado atribuído na Cláusula 9.1, item II(f) abaixo.

"Emissão": significa a presente 6ª (sexta) emissão de Debêntures da Companhia;

"Encargos Moratórios": tem o significado previsto na Cláusula 8.24 abaixo.

"Escritura de Emissão de CCI": "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante.

"Escritura de Emissão": tem o significado previsto no preâmbulo.

"Escriturador": tem o significado previsto na Cláusula 8.8 abaixo.

"Evento de Inadimplemento": tem o significado previsto na Cláusula 8.28 abaixo.

"IGP-M": Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

"Índice Financeiro": tem o significado previsto na Cláusula 8.28.2, item VII abaixo.

"Imóvel Lastro": significam os imóveis localizados na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, objeto das matrículas n.º 44.556, 44.557, 44.558, 44.559, 44.560, 44.571, 44.572, 44.577, 44.578, 44.581, 44.582, 44.583, 44.587, 44.588, 44.589, 44.590, 44.591, 44.592, 44.593, 44.594 e 44.595, todas do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, RJ, conforme descritas no Anexo D deste instrumento.

"Imóvel Garantia": significa o Imóvel Lastro em conjunto com os imóveis localizados na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, objeto das matrículas n.º 44.596, 44.597, 44.598, 44.599, 44.565, 44.566, 44.567, 44.568, 44.569, 44.570, 44.573, 44.574, 44.575, 44.576, 44.584, 44.585 e 44.586, todas do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, RJ.

"Instrução CVM 28": Instrução da CVM n.º 28, de 23 de novembro de 1983, conforme em vigor ou a que vier substituí-la.

"Instrução CVM 358": Instrução da CVM n.º 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme em vigor.

"Instrução CVM 400": Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor.

"Instrução CVM 414": Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor.

"Instrução CVM 480": Instrução da CVM n.º 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada.

"IPCA": Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

"JUCESP": Junta Comercial do Estado de São Paulo.

"Lei 9.514": Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor.

"Lei das Sociedades por Ações": Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.

"Lei de Mercado de Valores Mobiliários": Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor.

"Obrigações Garantidas": a totalidade (a) das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes de atualização monetária, juros, multas e penalidades relativas aos créditos decorrentes das Debêntures; e (b) de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à emissão e à manutenção dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos créditos decorrentes



das Debêntures e excussão das Garantias, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais;

"Ônus": significa qualquer hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima.

"Preço de Integralização": tem o significado previsto na Cláusula 7.3 abaixo.

"Propriedades para Investimento": significa, com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia, a rubrica propriedades para investimento.

"Remuneração": tem o significado previsto na Cláusula 8.17 abaixo.

"Remuneração das Debêntures DI": tem o significado previsto na Cláusula 8.15, item II abaixo.

"Remuneração das Debêntures IPCA Curta": tem o significado previsto na Cláusula 8.16, item II abaixo.

"Remuneração das Debêntures IPCA Longa": tem o significado previsto na Cláusula 8.17, item II abaixo.

"Securizadora": RB Capital Companhia de Securitização, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255 – 5º andar, parte, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.773.542/0001-22.

"Sobretaxa DI": tem o significado previsto na Cláusula 8.14, item II abaixo.

"Taxa SELIC": significa a taxa de juros média ponderada pelo volume das operações de financiamento por um dia, lastreadas em títulos públicos federais, apurados pelo Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC.

"Taxa DI": taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>).

"Tributos": tem o significado previsto na Cláusula 8.27 abaixo.

"Termo de Securitização": "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 149ª, 150ª e 151ª Séries da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização*", a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI.

"Valor Nominal Unitário": tem o significado previsto na Cláusula 8.5 abaixo.

## 2. AUTORIZAÇÃO

- 2.1 A emissão das Debêntures, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, a oferta pública de distribuição com esforços restritos de colocação das Debêntures, nos termos da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor, da Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor, e das

demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta"), a outorga das Garantias, e a celebração desta Escritura de Emissão, dos demais Documentos da Operação são realizadas com base nas deliberações das reuniões do conselho de administração da Companhia realizadas em 29 de novembro de 2016 e em [•] de [•] de 2017 ("RCAs da Companhia"), conforme previsto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações.

### 3. REQUISITOS

3.1 A Emissão, a Oferta, a outorga das Garantias e a celebração desta Escritura de Emissão, dos demais Documentos da Operação serão realizadas com observância aos seguintes requisitos:

- I. *arquivamento e publicação da ata das RCAs da Companhia.* Nos termos do artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, as atas das RCAs da Companhia foram arquivadas na JUCESP sob os n.ºs 537.009/16-4 e [•], em 14 de dezembro de 2016 e [•] de [•] de 2017, respectivamente e publicadas no DOESP e no jornal "Valor Econômico" nas edições dos dias 17, 18 e 19 de dezembro de 2016 de 2016 e [•] de [•] de 2017.
- II. *inscrição desta Escritura de Emissão e seus aditamentos.* Nos termos do artigo 62, inciso II e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, esta Escritura de Emissão encontra-se inscrita na JUCESP sob o n.º ED 002036-9/000, por decisão de 14 de dezembro de 2016.
- III. *constituição da Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira.* A Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira encontra-se devidamente constituída mediante registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira no (i) 10º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, SP sob o n.º 2119924; e (ii) 6º Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, RJ, sob o n.º 1347158.
- IV. *depósito para distribuição.* As Debêntures foram depositadas para distribuição no mercado primário por meio do (a) do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela CETIP S.A. – Mercados Organizados ("CETIP"), sendo a distribuição das Debêntures liquidada financeiramente por meio da CETIP;
- V. *registro da Oferta pela CVM.* A Oferta está automaticamente dispensada de registro pela CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476, por se tratar de oferta pública com esforços restritos de colocação;
- VI. *depósito para negociação e custódia eletrônica.* Observado o disposto na Cláusula 7.4 abaixo, as Debêntures foram depositadas para negociação no mercado secundário por meio do Módulo CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários ("CETIP21"), administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo as negociações das Debêntures liquidadas financeiramente por meio da CETIP e as Debêntures depositadas eletronicamente na CETIP; e

VII. *registro da Oferta pela ANBIMA.* Após o seu encerramento, a Oferta foi objeto de registro pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), nos termos do artigo 1º, parágrafo 2º, do "*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários*", apenas para fins de envio de informações para a Base de Dados da ANBIMA, tendo sido observado o procedimento de registro expedido pela ANBIMA.

4. OBJETO SOCIAL DA COMPANHIA

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

5. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

5.1 Os recursos líquidos obtidos pela Companhia com a Emissão foram integralmente destinados para a aquisição, pela Companhia, do Imóvel Lastro, estando o valor de aquisição do referido Imóvel Lastro embasado pelo laudo de avaliação a valor de mercado datado de 20 de janeiro de 2017, elaborado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda.

5.2 A destinação dos recursos prevista na Cláusula 5.1 acima foi comprovada pela Companhia nos termos acima previstos mediante apresentação ao Agente Fiduciário, em 25 de janeiro de 2017, da Escritura de Compra e Venda do Imóvel Lastro e do comprovante de transferência do preço de aquisição do Imóvel Lastro para o vendedor.

5.3 Até a data de vencimento final dos CRI a efetiva comprovação da utilização dos recursos na forma prevista na Cláusula 5.2. acima será verificada pelo Agente Fiduciário, na forma prevista na Cláusula 5.1 acima.

6. VINCULAÇÃO À OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

6.1 As Debêntures e os créditos imobiliários representados pelas Debêntures serão utilizados como lastro dos CRI, a serem objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Lei de Mercado de Valores Mobiliários, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 414 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

6.2 A Companhia obriga-se a tomar todas as providências necessárias à viabilização da operação de securitização a que se refere a Cláusula 6.1 acima.

6.3 Em vista da vinculação a que se refere a Cláusula 6.1 acima, a Companhia tem ciência e concorda que, uma vez ocorrida a transferência das Debêntures prevista na Cláusula 6.4 abaixo, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela

Securitizadora, na forma dos artigos 9º e 10º da Lei 9.514, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos investidores dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações do Debenturista.

- 6.4 As Debêntures foram devidamente subscritas e integralizadas e, na Data da Repactuação, encontrar-se-ão mantidas em tesouraria pela Companhia. Posteriormente, a Companhia, nos termos do Contrato de Cessão, transferirá, sem coobrigação, as Debêntures e os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures para a Securitizadora, sendo que a Securitizadora emitirá as CCI representativas da totalidade dos créditos imobiliários cedidos, conforme Escritura de Emissão de CCI e as utilizará como lastro dos CRI, no âmbito de securitização dos recebíveis imobiliários relativos às Debêntures.

## 7. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

- 7.1 *Colocação.* As Debêntures foram objeto de oferta pública de distribuição com esforços restritos de colocação, nos termos da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, da Instrução CVM 476 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e do "*Contrato de Coordenação e Distribuição Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, da Sexta Emissão de BR Properties S.A.*", com a intermediação de instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), sob o regime de garantia firme de colocação, com relação à totalidade das Debêntures, tendo como público alvo investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 9º-A da Instrução da CVM n.º 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada ("Investidores Profissionais").
- 7.2 *Prazo de Subscrição.* Respeitado o atendimento dos requisitos a que se refere a Cláusula 3 acima, as Debêntures foram subscritas e integralizadas em 26 de dezembro de 2016 ("Data de Subscrição").
- 7.3 *Forma de Subscrição e de Integralização e Preço de Integralização.* As Debêntures foram subscritas e integralizadas, à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal Unitário ("Preço de Integralização").
- 7.4 *Negociação.* As Debêntures serão depositadas para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21. As Debêntures somente poderão ser negociadas em mercado de balcão organizado depois de decorridos 90 (noventa) dias contados de cada subscrição ou aquisição pelo investidor, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 476, observado o cumprimento, pela Companhia, das obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476.

## 8. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS DEBÊNTURES

- 8.1 *Número da Emissão.* As Debêntures representam a 6ª (sexta) emissão de debêntures da Companhia.

- 8.2 *Valor Total da Emissão.* O valor total da Emissão é de R\$550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo).
- 8.3 *Quantidade.* Foram emitidas 550.000 (quinhentas e cinquenta mil) Debêntures, sendo (i) [•] ([•]) debêntures são objeto da 1ª (primeira) série (doravante denominadas "Debêntures DI"), (ii) [•] ([•]) debêntures são objeto da 2ª (segunda) série, doravante denominadas "Debêntures IPCA Curta", e (iii) [•] ([•]) debêntures objeto da 3ª (terceira) série, doravante denominadas "Debêntures IPCA Longa" e, em conjunto com as Debêntures DI e as Debêntures IPCA Curta, as "Debêntures".
- 8.4 *Valor Nominal Unitário.* As Debêntures terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").
- 8.5 *Séries.* A Emissão possui 3 (três) séries, observado o disposto na Cláusulas 8.3 acima.
- 8.6 *Forma e Comprovação de Titularidade.* As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato emitido pelo Escriturador (conforme definido abaixo), e, adicionalmente, com relação às Debêntures que estiverem depositadas eletronicamente na CETIP, será comprovada pelo extrato expedido pela CETIP em nome do Debenturista.
- 8.7 *Escriturador.* A instituição prestadora de serviços de escrituração das Debêntures é o Banco Bradesco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no núcleo administrativo denominado Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.746.948/0001-12 ("Escriturador").
- 8.8 *Banco Liquidante.* A instituição prestadora de serviços de banco liquidante das Debêntures é o Banco Bradesco S.A., acima qualificado ("Banco Liquidante").
- 8.9 *Conversibilidade.* As Debêntures não serão conversíveis em ações de emissão da Companhia.
- 8.10 *Espécie.* As Debêntures são da espécie com garantia real, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações nos termos da Cláusula 8.11 abaixo.
- 8.11 *Garantias.* Em 21 de dezembro de 2016 foi constituída em favor do Agente Fiduciário a Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira, observado o disposto na Cláusula 8.11.1 abaixo. Posteriormente, em razão da celebração do Contrato de Cessão, serão constituídas em favor da Securitizadora, em garantia do integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas as seguintes Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, e (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel.
- 8.11.1 As partes desde já concordam que (i) os valores existentes na Conta Vinculada (conforme definida no Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira) serão liberados para a Companhia até a Data de Início da Remuneração das Debêntures, mediante depósito na conta corrente n.º 5465-8,, agência 2372, mantida no Banco Bradesco S.A. (237), de titularidade e livre movimentação da Companhia; e (ii) a Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira será liberada pelo Agente Fiduciário, mediante assinatura do respectivo termo de liberação, no prazo de (a) até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que a liberação for solicitada pela

- Companhia, por escrito, desde que o Agente Fiduciário tenha recebido comprovante do registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios no Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, SP, ou (b) a Data de Início da Remuneração das Debêntures, o que ocorrer por último.
- 8.11.2 As disposições relativas às Garantias estão descritas nos Contratos de Garantia, os quais são parte integrante, complementar e inseparável desta Escritura de Emissão.
- 8.11.3 A Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira encontra-se devidamente constituída em favor do Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 3.1, item III acima.
- 8.12 *Data de Emissão.* Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures foi 12 de dezembro de 2016 ("Data de Emissão").
- 8.13 *Prazo e Data de Vencimento.* Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o prazo das (i) Debêntures DI será de 1.554 (mil quinhentos e cinquenta e quatro) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de março de 2021, (ii) Debêntures IPCA Curta será de 2.650 (dois mil seiscentos e cinquenta) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 15 de março de 2024, e (iii) Debêntures IPCA Longa será de 4.841 (quatro mil oitocentos e quarenta e um) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 15 de março de 2030.
- 8.14 *Pagamento do Valor Nominal Unitário.* Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, de amortização antecipada das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão:

As parcelas de pagamento das Debêntures DI, Debêntures IPCA Curta e Debêntures IPCA Longa serão pagas nas respectivas datas de pagamento indicadas nos Anexos A, B e C desta Escritura de Emissão e de acordo com a fórmula a seguir:

$$PMT_i = AM_i + J$$

Onde:

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

AM<sub>i</sub> = Conforme definido abaixo; e

J = Conforme definido abaixo.

- I. o saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI será amortizado em 2 (duas) parcelas, conforme percentuais de amortização indicados no Anexo A desta Escritura de Emissão, sendo a primeira devida em 16 de março de 2020 e a segunda em 15 de março de 2021 de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = VN_e \times Ta_i$$

Onde:

AM<sub>i</sub> = Valor unitário da i-ésima parcela de Amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN<sub>e</sub> = conforme definido abaixo;

Ta<sub>i</sub> = i-ésima taxa de amortização informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme Anexo A desta Escritura de Emissão.

- II. o saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA Curta devidamente atualizado será amortizado em 3 (três) parcelas, conforme percentuais de amortização indicados no Anexo B desta Escritura de Emissão, sendo (a) a primeira devida em 15 de março de 2022, (b) a segunda devida em 15 de março de 2023, e (c) a terceira devida em 15 de março de 2024, de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = VN_a \times Ta_i$$

Onde:

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

VN<sub>a</sub> = saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA Curta, atualizado pela Atualização Monetária, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Ta<sub>i</sub> = i-ésima taxa de amortização informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme Anexo B desta Escritura de Emissão.

- III. o saldo devedor do Valor Nominal das Debêntures IPCA Longa devidamente atualizado será amortizado em 13 (treze) parcelas anuais, conforme datas e percentuais de amortização indicados no Anexo C desta Escritura de Emissão, sendo a primeira devida em 15 de março de 2018 e a última em 15 de março de 2030, de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = VN_a \times Ta_i$$

Onde:

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

VN<sub>a</sub> = saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA Longa, atualizado pela Atualização Monetária, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Tai = i-ésima taxa de amortização informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme Anexo C desta Escritura de Emissão.

8.15 *Remuneração das Debêntures DI.* A remuneração das Debêntures DI será a seguinte:

- I. *atualização monetária:* o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI não será atualizado monetariamente; e
- II. *juros remuneratórios:* sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de [•]% ([•]) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Sobretaxa DI", e, em conjunto com a Taxa DI, "Remuneração das Debêntures DI"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures ou a data de pagamento de Remuneração das Debêntures DI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures DI, de amortização antecipada das Debêntures DI ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures DI, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures DI será paga semestralmente a partir da Data de Início da Remuneração das Debêntures, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de setembro de 2017 e o último, em 15 de março de 2021. A Remuneração das Debêntures DI será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Sendo que:

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

VNe = saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread$$

Sendo que:

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



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

Sendo que:

$n$  = número total de Taxas DI, consideradas desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures ou a data de pagamento de Remuneração das Debêntures DI imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive até a data de cálculo, exclusive, sendo "n" um número inteiro, observado o ajuste necessário decorrente do prêmio do primeiro período descrito no item "Observações" abaixo;

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

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

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

Sendo que:

$DI_k$  = Taxa DI-Over, de ordem "k", divulgada pela CETIP, utilizada com 2 (duas) casas decimais, desde 2 (dois) Dias Úteis anteriores à Data de Início da Remuneração das Debêntures ou em 2 (dois) Dias Úteis anteriores à data de pagamento de Remuneração das Debêntures DI imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até 2 (dois) Dias Úteis anteriores a data de cálculo, exclusive, observado o ajuste necessário decorrente do prêmio do primeiro período descrito no item "Observações" abaixo;

FatorSpread = Sobretaxa DI, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Sendo que:

$spread$  = Sobretaxa DI; e

$n$  = número de Dias Úteis entre a Data de Início da Remuneração das Debêntures ou a data de pagamento de Remuneração das Debêntures DI imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "n" um número inteiro, observado o ajuste necessário decorrente do prêmio do primeiro período descrito no item "Observações" abaixo.

Observações:

Excepcionalmente, na data do pagamento da primeira Remuneração das Debêntures DI a partir da Data de Início da Remuneração das Debêntures,

deverá ser capitalizado ao valor de pagamento da Remuneração das Debêntures DI um prêmio equivalente ao somatório da Remuneração das Debêntures DI de 1 (um) Dia Útil que antecede a Data de Início da Remuneração das Debêntures. O cálculo deste prêmio ocorrerá de acordo com as regras de apuração da Remuneração das Debêntures DI acima descritas.

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

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

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 FatorSpread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável por seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma.

- 8.15.1 Observado o disposto na Cláusula 8.15.2 abaixo, se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures DI previstas nesta Escritura de Emissão, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Companhia e/ou o Debenturista, quando da divulgação posterior da Taxa DI.
- 8.15.2 Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 15 (quinze) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência da Taxa DI"), ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures DI por proibição legal ou judicial, será utilizado seu substituto legal ou, na sua falta, será utilizada a Taxa SELIC ou, na sua falta, será utilizado seu substituto legal. Na falta do substituto legal da Taxa SELIC, o Agente Fiduciário dos CRI deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de término do Período de Ausência da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia geral de titulares dos CRI DI (na forma e prazos estipulados no Termo de Securitização) para que os titulares de CRI DI definam, observado o disposto no Termo de Securitização e de comum acordo com a Securitizadora, o novo parâmetro de remuneração das Debêntures DI, e consequentemente dos CRI DI, a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, devendo ser realizada na mesma data assembleia geral de Debenturistas para deliberar da mesma forma que tal

matéria foi tratada na respectiva assembleia geral de titulares de CRI DI, nos termos da Cláusula 11 abaixo. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Debêntures DI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures DI previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Companhia e/ou o Debenturista quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures DI e, conseqüentemente, para os CRI DI. Caso a Taxa DI ou a Taxa SELIC conforme o caso, volte a ser divulgada antes da realização da assembleia geral de titulares de CRI DI prevista acima, referida assembleia geral de titulares de CRI DI não será realizada, e a Taxa DI ou a Taxa SELIC conforme o caso, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures DI previstas nesta Escritura de Emissão.

8.15.3 Caso, (i) na assembleia geral de titulares de CRI DI prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração das Debêntures DI e, conseqüentemente dos CRI DI, nos termos previstos no Termo de Securitização ou (ii) a Companhia não concorde com o novo parâmetro de remuneração das Debêntures DI e, conseqüentemente dos CRI DI, estabelecido da referida assembleia geral de titulares de CRI DI, deverá ser adotado o seguinte procedimento:

- (i) a Securitizadora deverá dar publicidade da ata da assembleia geral de Debenturistas acima mencionada na forma da Cláusula 7.1 do Termo de Securitização, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após a sua realização, informando se a Companhia concordou ou não com o novo parâmetro de remuneração das Debêntures DI e, conseqüentemente dos CRI DI, que tenha sido aprovado;
- (ii) em até 2 (dois) Dias Úteis contados da disponibilização da ata da assembleia geral nos termos previstos no item (i) acima, os titulares de CRI DI que tiverem interesse na recompra dos CRI DI pela Companhia e, conseqüentemente, das Debêntures DI pela Companhia (no prazo e valor previsto no item (iii) abaixo) deverão enviar notificação nesse sentido, por escrito, à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, na forma prevista na Cláusula 19 do Termo de Securitização. A ausência de envio da referida notificação no prazo acima previsto será considerada como não interesse pelo titular de CRI DI em exercer o direito de recompra de que ora se trata;
- (iii) após o prazo final para manifestação dos Titulares de CRI DI conforme item (ii) acima, a Companhia se obriga a recomprar a totalidade das Debêntures DI no montante equivalente à quantidade de CRI DI dos Titulares de CRI DI que tenham se manifestado neste sentido, pelo saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI, acrescido da Remuneração das Debêntures DI, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da

Remuneração das Debêntures ou da data de pagamento da Remuneração das Debêntures DI imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures DI previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente. Os valores recebidos pelo Debenturista em virtude da recompra acima mencionada deverão ser utilizados para recompra dos respectivos CRI DI em até 2 (dois) Dias Úteis imediatamente subsequentes ao do recebimento de tais recursos na Conta DI;

- (iv) as Debêntures DI recompradas pela Companhia na forma do item (iv) acima poderão, a exclusivo critério da Companhia, ser (a) mantidas em tesouraria, ou (b) canceladas; e
- (v) para fins de apuração da Remuneração das Debêntures dos Debenturistas que não tiverem interesse na recompra das Debêntures, conforme o procedimento acima, será utilizado o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente.

8.16. *Remuneração das Debêntures IPCA Curta.* A remuneração das Debêntures IPCA Curta será a seguinte:

- I. *atualização monetária:* o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA Curta será atualizado pela variação acumulada do IPCA, desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures até a data de seu efetivo pagamento, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA Curta automaticamente ("Atualização Monetária das Debêntures IPCA Curta"). O Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA Curta, atualizado pela Atualização Monetária das Debêntures IPCA Curta, será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

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

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

VNe = saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA Curta, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

n = número total de números-índices do IPCA considerados na atualização monetária das Debêntures IPCA Curta, sendo "n" um número inteiro;

$NI_k$  = valor do número-índice do IPCA referente (i) à 2 (dois) meses anteriores ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário das Debêntures IPCA Curta, ou (ii) ao mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja após a Data de Aniversário;

$NI_{k-1}$  = valor do número-índice do IPCA referente ao mês anterior ao utilizado no mês "k";

dup = número de Dias Úteis entre a Data de Início da Remuneração das Debêntures ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do IPCA, sendo "dup" um número inteiro e igual ao "dut" nas Datas de Aniversário, observado o ajuste necessário decorrente do prêmio do primeiro período descrito no item 8.16.1 abaixo; e

dut = número de Dias Úteis entre as Datas de Aniversário, sendo "dut" um número inteiro.

8.16.1 Exemplificativamente, para a primeira Data de Aniversário, isto é, 15 de abril de 2017,  $NI_k$  corresponde ao número índice do IPCA referente a fevereiro, divulgado em março, e  $NI_{k-1}$  corresponde ao número índice do IPCA referente a janeiro, divulgado em fevereiro.

Os fatores resultantes das expressões  $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$  são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Considera-se data de aniversário todo dia 15 (quinze) de cada mês, e caso referida data não seja Dia Útil, o primeiro Dia Útil subsequente ("Data de Aniversário").

Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversário consecutivas. Excepcionalmente, na data do primeiro pagamento de Remuneração das Debêntures IPCA Curta, qual seja 15 de março de 2018, será devido um prêmio de Atualização Monetária e Remuneração das Debêntures IPCA Curta obtido a partir do produtório da variação percentual acumulada do número-índice do IPCA utilizada de 1 (um) Dia Útil que antecede a Data de Início da Remuneração das Debêntures. O cálculo deste prêmio ocorrerá de acordo com as regras de apuração do fator resultante do produtório da variação percentual acumulada do número-índice do IPCA e do cálculo da Remuneração das Debêntures IPCA Curta dispostos nesta Escritura de Emissão, sendo que, exclusivamente para o cálculo deste prêmio, deve-se considerar um acréscimo no "dup" equivalente a 1 (um). O número-índice

do IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais ao divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo; e

- II. *juros remuneratórios*: sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA Curta, atualizado pela Atualização Monetária das Debêntures IPCA Curta, incidirão juros remuneratórios correspondentes a  $[\bullet]\%$  ( $[\bullet]$ ) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Juros das Debêntures IPCA Curta", e, em conjunto com a Atualização Monetária das Debêntures IPCA Curta, "Remuneração das Debêntures IPCA Curta"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures ou a data de pagamento de Juros das Debêntures IPCA Curta imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures IPCA Curta, de amortização antecipada das Debêntures IPCA Curta ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures IPCA Curta, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, os Juros das Debêntures IPCA Curta serão pagos anualmente a partir da Data de Início da Remuneração das Debêntures, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de março de 2018 e o último, em 15 de março de 2024. Os Juros das Debêntures IPCA Curta serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

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

Sendo que:

J = valor unitário dos Juros das Debêntures IPCA Curta devidos, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima;

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

$$FatorJuros = \left\{ \left[ \left( \frac{taxa}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right] \right\}$$

Sendo que:

taxa =  $[\bullet]$ ; e

DP = número de Dias Úteis entre a Data de Início da Remuneração das Debêntures ou a data de pagamento de Juros das Debêntures IPCA Curta imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro observado o ajuste necessário decorrente do prêmio do primeiro período descrito no item "Observação" abaixo.

Observação:

Excepcionalmente, na data do pagamento da primeira Remuneração das Debêntures IPCA Curta a partir da Data de Início da Remuneração das Debêntures, deverá ser capitalizado ao valor de pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA Curta um prêmio equivalente ao somatório da Remuneração das Debêntures IPCA Curta de 1 (um) Dia Útil que antecede a Data de Início da Remuneração das Debêntures. O cálculo deste prêmio ocorrerá de acordo com as regras de apuração da Remuneração das Debêntures IPCA Curta acima descritas.

- 8.16.2. Observado o disposto na Cláusula 8.16.3 abaixo, se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures IPCA Curta previstas nesta Escritura de Emissão, o IPCA não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o último IPCA divulgado oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Companhia e/ou o Debenturista, quando da divulgação posterior do IPCA.
- 8.16.3. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 15 (quinze) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência do IPCA"), ou no caso de impossibilidade de aplicação do IPCA às Debêntures IPCA Curta por proibição legal ou judicial, será utilizado seu substituto legal ou, na sua falta, será utilizado o IGP-M ou, na sua falta, será utilizado seu substituto legal. Na falta do substituto legal do IGP-M, o Agente Fiduciário dos CRI deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de término do Período de Ausência do IPCA ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia geral de titulares das CRI IPCA Curta (na forma e prazos estipulados no Termo de Securitização) para que os titulares dos CRI IPCA Curta definam, observado o disposto no Termo de Securitização e de comum acordo com a Securitizadora, o novo parâmetro de remuneração das Debêntures IPCA Curta, e consequentemente dos CRI IPCA Curta, a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época ("Taxa Substitutiva das Debêntures IPCA Curta") devendo ser realizada na mesma data assembleia geral de Debenturistas para deliberar da mesma forma que tal matéria foi tratada na respectiva assembleia geral de titulares de CRI IPCA Curta, nos termos da Cláusula 11 abaixo. Até a deliberação da Taxa Substitutiva das Debêntures IPCA Curta, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures IPCA Curta previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração do IPCA, o último IPCA divulgado oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Companhia e/ou o Debenturista quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures IPCA Curta e, consequentemente, para os CRI IPCA Curta. Caso o IPCA ou o IGP-M, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da assembleia geral de titulares de CRI IPCA Curta prevista acima, referida assembleia geral de titulares de CRI IPCA Curta não será realizada, e o IPCA ou o IGP-M, conforme o caso, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer

obrigações pecuniárias relativas às Debêntures IPCA Curta previstas nesta Escritura de Emissão.

8.16.4. Caso, (i) na assembleia geral de titulares de CRI IPCA Curta prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração das Debêntures IPCA Curta e, conseqüentemente dos CRI IPCA Curta, nos termos previstos no Termo de Securitização, ou (ii) a Companhia não concorde com o novo parâmetro de remuneração das Debêntures IPCA Curta e, conseqüentemente dos CRI IPCA Curta, estabelecido da referida assembleia geral de titulares de CRI IPCA Curta, deverá ser adotado o seguinte procedimento:

- (i) a Securitizadora deverá dar publicidade da ata da assembleia geral de Debenturistas acima mencionada na forma da Cláusula 7.1 do Termo de Securitização, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após a sua realização, informando se a Companhia concordou ou não com o novo parâmetro de remuneração das Debêntures IPCA Curta e, conseqüentemente dos CRI IPCA Curta, que tenha sido aprovado;
- (ii) em até 2 (dois) Dias Úteis contados da disponibilização da ata da assembleia geral nos termos previstos no item (i) acima, os titulares de CRI IPCA Curta que tiverem interesse na recompra dos CRI IPCA Curta pela Companhia e, conseqüentemente, das Debêntures IPCA Curta pela Companhia (no prazo e valor previsto no item (iii) abaixo) deverão enviar notificação nesse sentido, por escrito, à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, na forma prevista na Cláusula 19 do Termo de Securitização. A ausência de envio da referida notificação no prazo acima previsto será considerada como não interesse pelo titular de CRI IPCA Curta em exercer o direito de recompra de que ora se trata;
- (iii) após o prazo final para manifestação dos Titulares de CRI IPCA Curta conforme item (iii) acima, a Companhia se obriga a recomprar a totalidade das Debêntures IPCA Curta identificadas na referida comunicação, no montante equivalente à quantidade de CRI IPCA Curta dos Titulares de CRI IPCA Curta que tenham se manifestado neste sentido, pelo saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA Curta devidamente atualizado, acrescido da Remuneração das Debêntures IPCA Curta, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures ou da data de pagamento da Remuneração IPCA Curta imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures IPCA Curta previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração do IPCA, o último IPCA divulgado oficialmente. Os valores recebidos pelo Debenturista em virtude da



recompra acima mencionada deverão ser utilizados para recompra dos respectivos CRI IPCA Curta em até 2 (dois) Dias Úteis imediatamente subsequentes ao do recebimento de tais recursos na Conta IPCA Curta;

- (iv) as Debêntures IPCA Curta recompradas pela Companhia na forma do item (iii) acima poderão, a exclusivo critério da Companhia, ser (a) mantidas em tesouraria, ou (b) canceladas; e
- (v) para fins de apuração da Remuneração das Debêntures dos Debenturistas que não tiverem interesse na recompra das Debêntures, conforme o procedimento acima, será utilizado o último IPCA divulgado oficialmente.

8.17. *Remuneração das Debêntures IPCA Longa.* A remuneração das Debêntures IPCA Longa será a seguinte:

- I. *atualização monetária:* o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA Longa será atualizado pela variação acumulada do IPCA, desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures até a data de seu efetivo pagamento, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA Longa automaticamente ("Atualização Monetária das Debêntures IPCA Longa" e, em conjunto com a Atualização Monetária das Debêntures IPCA Curta, "Atualização Monetária"). O Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA Longa, atualizado pela Atualização Monetária das Debêntures IPCA Longa, será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

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

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

VNe = saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA Longa, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

n = número total de números-índices do IPCA considerados na atualização monetária das Debêntures IPCA Longa, sendo "n" um número inteiro;

NI<sub>k</sub> = valor do número-índice do IPCA referente (i) a 2 (dois) meses anteriores ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior

ou na própria Data de Aniversário das Debêntures IPCA Longa, ou (ii) ao mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja após a Data de Aniversário;

$NI_{k-1}$  = valor do número-índice do IPCA referente ao mês anterior ao utilizado no mês "k";

dup = número de Dias Úteis entre a Data de Início da Remuneração das Debêntures ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do IPCA, sendo "dup" um número inteiro e igual ao "dut" nas Datas de Aniversário, observado o ajuste necessário decorrente do prêmio do primeiro período descrito no item 8.17.1 abaixo; e

dut = número de Dias Úteis entre Datas de Aniversário, sendo "dut" um número inteiro.

- 8.17.1 Exemplificativamente, para a primeira Data de Aniversário, isto é, 15 de abril de 2017,  $NI_k$  corresponde ao número índice do IPCA referente a fevereiro, divulgado em março, e  $NI_{k-1}$  corresponde ao número índice do IPCA referente a janeiro, divulgado em fevereiro.

Os fatores resultantes das expressões  $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$  são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Considera-se Data de Aniversário todo dia 15 (quinze) de cada mês, e caso referida data não seja Dia Útil, o primeiro Dia Útil subsequente ("Data de Aniversário").

Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversário consecutivas. Excepcionalmente, na data do primeiro pagamento de Remuneração das Debêntures IPCA Longa, qual seja 15 de março de 2018, será devido um prêmio de Atualização Monetária e Remuneração das Debêntures IPCA Longa obtido a partir do produtório da variação percentual acumulada do número-índice do IPCA utilizada de 1 (um) Dia Útil que antecede a Data de Início da Remuneração das Debêntures. O cálculo deste prêmio ocorrerá de acordo com as regras de apuração do fator resultante do produtório da variação percentual acumulada do número-índice do IPCA e do cálculo da Remuneração das Debêntures IPCA Longa dispostos nesta Escritura de Emissão, sendo que, exclusivamente para o cálculo deste prêmio, deve-se considerar um acréscimo no "dup" equivalente a = 1 (um).

O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais ao divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo; e

- II. *juros remuneratórios*: sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA Longa, atualizado pela Atualização Monetária das Debêntures IPCA Longa, incidirão juros remuneratórios correspondentes a  $[\bullet]\%$  ( $[\bullet]$ ) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Juros das Debêntures IPCA Longa", e, em conjunto com a Atualização Monetária das Debêntures IPCA Longa, "Remuneração das Debêntures IPCA Longa" e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures DI e a Remuneração das Debêntures IPCA Curta, "Remuneração"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures ou a data de pagamento de Juros das Debêntures IPCA Longa imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures IPCA Longa, de amortização antecipada das Debêntures IPCA Longa ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures IPCA Longa, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, os Juros das Debêntures IPCA Longa serão pagos anualmente a partir da Data de Início da Remuneração das Debêntures, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de março de 2018 e o último, em 15 de março de 2030. Os Juros das Debêntures IPCA Longa serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VN_a \times (FatorJuros - 1)$$
 Sendo que:

J = valor unitário dos Juros das Debêntures IPCA Longa devidos, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima;

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

$$FatorJuros = \left\{ \left[ \left( \frac{taxa}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right] \right\}$$

Sendo que:

taxa =  $[\bullet]$ ; e

DP = número de Dias Úteis entre a Data de Início da Remuneração das Debêntures ou a data de pagamento de Juros das Debêntures IPCA Longa imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro observado o ajuste necessário decorrente do prêmio do primeiro período descrito no item "Observação" abaixo.

Observação:

Excepcionalmente, na data do pagamento da primeira Remuneração das Debêntures IPCA Longa a partir da Data de Início da Remuneração das Debêntures, deverá ser capitalizado ao valor de pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA Longa um prêmio equivalente ao somatório da Remuneração das Debêntures IPCA Longa de 1 (um) Dia Útil que antecede a Data de Início da Remuneração das Debêntures. O cálculo deste prêmio ocorrerá de acordo com as regras de apuração da Remuneração das Debêntures IPCA Longa acima descritas.

- 8.17.2. Observado o disposto na Cláusula 8.17.3 abaixo, se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures IPCA Longa previstas nesta Escritura de Emissão, o IPCA não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o último IPCA divulgado oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Companhia e/ou o Debenturista, quando da divulgação posterior do IPCA.
- 8.17.3. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA por prazo superior ao Período de Ausência do IPCA, ou no caso de impossibilidade de aplicação do IPCA às Debêntures IPCA Longa por proibição legal ou judicial, será utilizado seu substituto legal ou, na sua falta, será utilizado o IGP-M. Na falta do substituto legal do IGP-M, o Agente Fiduciário dos CRI deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de término do Período de Ausência do IPCA ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia geral de titulares dos CRI IPCA Longa (na forma e prazos estipulados no Termo de Securitização) para que os titulares dos CRI IPCA Curta definam, observado o disposto no Termo de Securitização e de comum acordo com a Securitizadora, o novo parâmetro de remuneração das Debêntures IPCA Longa, e consequentemente dos CRI IPCA Longa, a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época ("Taxa Substitutiva das Debêntures IPCA Longa") devendo ser realizada na mesma data assembleia geral de Debenturistas para deliberar da mesma forma que tal matéria foi tratada na respectiva assembleia geral de titulares de CRI IPCA Longa, nos termos da Cláusula 11 abaixo. Até a deliberação da Taxa Substitutiva das Debêntures IPCA Longa, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures IPCA Longa previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração do IPCA, o último IPCA ou IGP-M, conforme o caso, divulgado oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Companhia e/ou o Debenturista quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures IPCA Longa e, consequentemente, para os CRI IPCA Longa. Caso o IPCA ou o IGP-M, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da assembleia geral de titulares de CRI IPCA Longa prevista acima, referida assembleia geral de titulares de CRI IPCA Longa não será realizada, e o IPCA ou o IGP-M, conforme o caso, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures IPCA Longa previstas nesta Escritura de Emissão.

8.17.4. Caso, (i) na assembleia geral de titulares de CRI IPCA Longa prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração das Debêntures IPCA Longa e, conseqüentemente dos CRI IPCA Longa, nos termos previstos no Termo de Securitização, ou (ii) a Companhia não concorde com o novo parâmetro de remuneração das Debêntures IPCA Longa e, conseqüentemente dos CRI IPCA Longa, estabelecido da referida assembleia geral de titulares de CRI IPCA Longa, deverá ser adotado o seguinte procedimento:

- (i) a Securitizadora deverá dar publicidade da ata da assembleia geral de Debenturistas acima mencionada na forma da Cláusula 7.1 do Termo de Securitização, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após a sua realização, informando se a Companhia concordou ou não com o novo parâmetro de remuneração das Debêntures IPCA Longa e, conseqüentemente dos CRI IPCA Longa, que tenha sido aprovado;
- (ii) em até 2 (dois) Dias Úteis contados da disponibilização da ata da assembleia geral nos termos previstos no item (i) acima, os titulares de CRI IPCA Longa que tiverem interesse na recompra dos CRI IPCA Longa pela Companhia e, conseqüentemente, das Debêntures IPCA Longa pela Companhia (no prazo e valor previsto no item (iii) abaixo) deverão enviar notificação nesse sentido, por escrito, à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, na forma prevista na Cláusula 19 do Termo de Securitização. A ausência de envio da referida notificação no prazo acima previsto será considerado como não interesse pelo titular de CRI IPCA Longa em exercer o direito de recompra de que ora se trata;
- (iii) em até 5 (cinco) Dias Úteis após o prazo final para manifestação dos Titulares de CRI IPCA Longa conforme item (ii) acima, a Companhia se obriga a recomprar a no montante equivalente à quantidade de CRI IPCA Longa dos Titulares de CRI IPCA Longa que tenham se manifestado neste sentido totalidade das Debêntures IPCA Longa identificadas na referida comunicação, pelo saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA Longa devidamente atualizado, acrescido da Remuneração das Debêntures IPCA Longa, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures ou da data de pagamento da Remuneração IPCA Longa imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures IPCA Longa previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração do IPCA, o último IPCA divulgado oficialmente. Os valores recebidos pelo Debenturista a em virtude da recompra acima mencionada deverão ser utilizados para recompra dos

respectivos CRI IPCA Longa em até 2 (dois) Dias Úteis imediatamente subsequentes ao do recebimento de tais recursos na Conta IPCA Longa;

- (iv) as Debêntures IPCA Longa recompradas pela Companhia na forma do item (iii) acima poderão, a exclusivo critério da Companhia, ser (a) mantidas em tesouraria, ou (b) canceladas; e
- (v) para fins de apuração da Remuneração das Debêntures dos Debenturistas que não tiverem interesse na recompra das Debêntures, conforme o procedimento acima, será utilizado último IPCA divulgado oficialmente.

8.18. *Repactuação Programada.* Não haverá repactuação programada.

8.19. *Resgate Antecipado Facultativo Total.* Sujeito ao atendimento das condições abaixo, a Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a partir (i) de 15 de março de 2018 para as Debêntures DI e as Debêntures IPCA Curta, e (ii) de 15 de março de 2019 para as Debêntures IPCA Longa, e com aviso prévio ao Debenturista e ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) da data do evento, o resgate antecipado da totalidade (sendo vedado o resgate parcial) de qualquer uma das Séries das Debêntures, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, mediante o pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures, ou da data de pagamento da Remuneração, conforme aplicável, acrescida de prêmio calculado nos seguintes termos:

I. *prêmio das Debêntures DI:* 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, pelo prazo médio remanescente das Debêntures DI, conforme fórmula abaixo:

$$\text{Valor Total do Resgate} = PM_{trfi} * 0,0025 * VNe$$

onde:

*VNe = saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;*

*PM<sub>trfi</sub> = Prazo médio remanescente das Debêntures DI, em ano (considerando o período de apuração de um ano, 252 dias úteis), calculado de acordo com a seguinte fórmula:*

$$PM_{trfi} = \frac{\sum_{j=1}^q Q_j * VN_{qj}}{\sum_{j=1}^q VN_{qj}}$$

em que:

$q$  = Quantidade de eventos financeiros (amortização do principal) das Debêntures DI, considerados a partir da data do resgate antecipado;

$Q_j$  = Prazo remanescente de cada evento financeiro  $j$  (amortização do principal) das Debêntures DI, dado em dias úteis, sendo prazo remanescente entendido como o número de dias úteis entre a data de resgate antecipado das Debêntures DI e a data do evento financeiro (amortização do principal), excluindo-se da sua contagem a data de apuração e incluindo-se a data do evento financeiro; e

$VN_{qj}$  = Valor nominal de cada evento financeiro  $j$  (amortização do principal) das Debêntures DI

II. *prêmio das Debêntures IPCA Curta*: a ser calculado conforme Cláusula 8.19.1 abaixo.

III. *prêmio das Debêntures IPCA Longa*: a ser calculado conforme Cláusula 8.19.1 abaixo.

8.19.1. O prêmio das Debêntures IPCA Curta e das Debêntures IPCA Longa previsto nos itens II e III da Cláusula 8.19 acima será calculado de acordo com a seguintes fórmula:

$$Pn = \text{Máximo } \{0; \text{Saldo Devedor Ajustado} - \text{Saldo Devedor}\}$$

Onde,

**Pn**: é valor do Prêmio de Resgate, que não poderá ser negativo.

**Saldo Devedor Ajustado**: é o saldo devedor ajustado, calculado conforme fórmula abaixo:

$$\text{SaldoDevedorAjustado2} = \sum_{i=1}^n \left( \frac{PMT_n \times C_n}{(1 + \text{TaxaTesouroIPCA})^{d_{un}/252}} \right)$$

Onde,

“**n**” são os números compreendidos entre 1, inclusive, e 6, inclusive para as Debentures IPCA Curta e 1, inclusive, e 11, inclusive para os Debentures IPCA Longa, conforme o caso. Para fins do cálculo, não serão considerados os números correspondentes às parcelas já quitadas junto aos Debenturistas;

“**PMTn**” é o n-ésimo valor, na Data de Início da Remuneração das Debêntures, constante da coluna “PMTn”, constante da tabela do Anexo B ou C desta Escritura de Emissão, conforme o caso, calculado com 2 (duas) casas decimais, sem

arredondamento. Para fins do cálculo, não serão considerados os números correspondentes às parcelas já quitadas junto aos Debenturistas;

“**Taxa Tesouro IPCA**” é a taxa fixa, em percentual ao ano, de remuneração (cupom sobre o IPCA) do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais que tenha a *duration* mais próxima do *duration* das Debêntures IPCA Curta ou das Debêntures IPCA Longa, conforme o caso. Será utilizada a taxa indicativa do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais divulgada pela ANBIMA obtida 2 (dois) Dias Úteis antes da data do resgate antecipado;

“**dun**” é o número de Dias Úteis compreendidos entre a data de resgate antecipado e a n-ésima data constante da coluna “Data de Pagamento da PMTn” constante no Anexo B ou C desta Escritura de Emissão, conforme o caso;

“**Cn**” é o fator acumulado das variações mensais do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado nos termos desta Escritura de Emissão;

“**Saldo Devedor**”: saldo devedor do Valor Nominal Unitário das respectivas das Debêntures IPCA Curta, quando calculado o prêmio das Debentures IPCA Curta e das Debêntures IPCA Longa, quando calculado o premio das Debentures IPCA Longa, atualizado pela Atualização Monetária, acrescido dos juros remuneratórios devidos e não pagos, calculado na data do resgate antecipado., acrescido da Remuneração das Debentures IPCA Curta ou da Remuneração das Debentures IPCA Longa, conforme aplicável, calculada pro rata temporis desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures, ou desde a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável.

- 8.20. *Amortização Antecipada Facultativa.* Sujeito ao atendimento das condições abaixo, a Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a partir (i) do primeiro aniversário da Data da Repactuação para as Debêntures DI e as Debêntures IPCA Curta, e (ii) do segundo aniversário da Data da Repactuação para as Debêntures IPCA Longa, e com aviso prévio ao Debenturista e ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data do evento, amortizações antecipadas sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures de qualquer uma das Séries, mediante o pagamento de parcela do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das referidas Debêntures a serem amortizadas, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor do Valor Nominal Unitário de tais Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures, ou da data de pagamento da respectiva Remuneração, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, acrescida de prêmio calculado nos termos das Cláusulas 8.19 e 8.19.1 acima.
- 8.21. *Aquisição Facultativa.* A Companhia não poderá adquirir Debêntures em Circulação.



- 8.22. *Direito ao Recebimento dos Pagamentos.* Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido ao Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão aqueles que forem Debenturistas no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.
- 8.23. *Local de Pagamento.* Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia, nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação serão realizados pela Companhia nas Contas do Patrimônio Separado.
- 8.24. *Prorrogação dos Prazos.* Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.
- 8.25. *Encargos Moratórios.* Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Companhia ao Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração aplicável sobre todos e quaisquer valores em atraso, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento da Remuneração, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios").
- 8.26. *Decadência dos Direitos aos Acréscimos.* O não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer obrigações pecuniárias nas datas previstas nesta Escritura de Emissão ou em qualquer comunicação realizada ou aviso publicado nos termos desta Escritura de Emissão não lhe dará o direito a qualquer acréscimo no período relativo ao atraso no recebimento, assegurados, todavia, os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento, no caso de impontualidade no pagamento.
- 8.27. *Tributos.* A Companhia será responsável pelo custo de todos os tributos (inclusive na fonte), incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma desta Escritura de Emissão, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência das Debêntures, bem como com os custos de eventual majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI ("Tributos"). Todos os Tributos que incidam sobre os pagamentos feitos pela Companhia em virtude das Debêntures ou pela Securitizadora em virtude dos CRI serão suportados pela Companhia, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre os mesmos, de forma que o Debenturista e os titulares dos CRI sempre recebam o valor programado líquido de Tributos ou qualquer forma de retenção. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta

Escritura de Emissão ou no Termo de Securitização, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura de Emissão ou no Termo de Securitização, a Companhia será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos, comprometendo-se a indenizar os Debenturistas por quaisquer prejuízos decorrentes de autuações realizadas por órgãos competentes, desde que devidamente comprovados, após decisão judicial final irreversível, inclusive arcando com custos incorridos para na defesa de autuações neste sentido contra os Debenturistas ou a Companhia, sejam elas no âmbito administrativo ou judicial, tais como honorários advocatícios e outros. Nesta situação, a Companhia deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que o Debenturista e os titulares dos CRI recebam os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Os CRI lastreados nos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI e, na forma prevista acima, a Companhia será responsável sobre eventual majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI.

- 8.28. *Vencimento Antecipado.* Sujeito ao disposto nas Cláusulas 8.28.1 a 8.28.6 abaixo, o Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Companhia, do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures ou da data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 8.28.1 e 8.28.2 abaixo (cada evento, um "Evento de Inadimplemento").
- 8.28.1. Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial:
- I. inadimplemento, pela Companhia, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures prevista nesta Escritura de Emissão, não sanado no prazo de 1 (um) Dia Útil contado do respectivo inadimplemento;
  - II. invalidade, nulidade, inexecutabilidade ou ineficácia desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa ou em decisão interlocutória;
  - III. questionamento judicial, pela Companhia, por qualquer controladora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Companhia (se aplicável), por qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) pela Companhia

- ("Controlada"), de qualquer disposição desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;
- IV. cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Companhia, de qualquer de suas obrigações ou dos ativos objeto das Garantias, nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;
- V. (a) liquidação, dissolução ou extinção da Companhia e/ou de qualquer Controlada, exceto (i) se a liquidação, dissolução e/ou extinção decorrer de uma operação societária que não constitua um Evento de Inadimplemento, nos termos do item X da Cláusula 8.28.2 abaixo; ou (ii) pela liquidação, dissolução ou extinção de uma Controlada inativa, ou seja, sem atividades operacionais há mais de 12 (doze) meses; (b) decretação de falência da Companhia e/ou de qualquer Controlada; (c) pedido de autofalência formulado pela Companhia e/ou por qualquer Controlada; (d) pedido de falência da Companhia e/ou de qualquer Controlada, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou (e) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial da Companhia e/ou de qualquer Controlada, independentemente do deferimento ou homologação do respectivo pedido;
- VI. transformação da forma societária da Companhia de sociedade por ações para sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- VII. vencimento antecipado de qualquer dívida ou obrigação pecuniária da Companhia e/ou de qualquer Controlada (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;
- VIII. distribuição e/ou pagamento, pela Companhia, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Companhia, caso a Companhia, esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas nesta Escritura de Emissão, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social da Companhia vigente na Data de Emissão;
- IX. descumprimento das obrigações relativas à destinação dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures previstas na Cláusula 5 acima;
- X. existência de qualquer decisão judicial favorável a qualquer pessoa que não aquelas indicadas no inciso III acima, acerca da validade, eficácia ou exequibilidade desta Escritura de Emissão, da Escritura de Emissão de

CCI, do Contrato de Cessão e/ou do Termo de Securitização, que não tenha seus efeitos suspensos no prazo de 10 (dez) Dias Úteis; e

- XI. não recomposição, pela Companhia, do Valor Mínimo dos Fundos de Despesas, conforme definidos no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento da notificação prevista na Cláusula 26.2. do Termo de Securitização.

8.28.2. Constituem Eventos de Inadimplemento que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Cláusula 8.28.3 abaixo, qualquer dos eventos previstos em lei e/ou qualquer dos seguintes Eventos de Inadimplemento:

- I. inadimplemento, pela Companhia, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento da comunicação a respeito do descumprimento;
- II. inadimplemento, pela Companhia, de qualquer obrigação pecuniária prevista nos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do recebimento da comunicação a respeito do descumprimento;
- III. existência de qualquer decisão judicial favorável a qualquer pessoa que não aquelas indicadas no inciso III da Cláusula 8.28.1 acima, acerca da validade, eficácia ou exequibilidade das Garantias, que (i) não tenha seus efeitos suspensos no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, ou (ii) não seja substituída por outra Garantia oferecida pela Companhia e aceita pelo Debenturista, conforme decisão dos titulares de CRI;
- IV. aquisição do controle acionário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto da Companhia (conforme definido em seu estatuto social), desde que (i) em qualquer caso, ocorra o rebaixamento do *rating* da emissão dos CRI, no prazo de 90 (noventa) dias corridos contados da aquisição do controle direto da Companhia, e (ii) o referido rebaixamento seja no todo ou em parte relacionado diretamente à mudança do controle direto da Companhia. Fica autorizado, desde já, a possibilidade dispersão de capital da Companhia com a consequente extinção da existência de um controlador ou bloco de controle;
- V. comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Companhia, nesta Escritura de Emissão ou em qualquer outro Documento da Operação é falsa, enganosa, incorreta, inconsistente ou incompleta;
- VI. existência de qualquer decisão judicial e/ou de qualquer decisão arbitral não sujeita a recurso, contra a Companhia e/ou qualquer Controlada, que implique no pagamento de valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;

- VII. existência de decreto ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição determinando a desapropriação, confisco ou expropriação de ativo(s) de propriedade da Companhia e/ou de qualquer Controlada e/ou da posse, direta ou indireta, da Companhia e/ou de qualquer Controlada, em valor individual ou agregado, considerando cada período de 12 (doze) meses a partir da Data de Emissão, igual ou superior a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;
- VIII. não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, alvarás ou licenças, inclusive ambientais, exigidas pelos órgãos competentes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Companhia e/ou por qualquer das Controladas, exceto por aquelas cuja ausência não tenha um Efeito Adverso Relevante (conforme definido abaixo);
- IX. não observância, pela Companhia, do índice financeiro abaixo ("Índice Financeiro"), a ser apurado pela Companhia trimestralmente, e acompanhado pelo Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento, pelo Agente Fiduciário, das informações a que se refere a Cláusula 9.1 abaixo, inciso I, alínea (a), tendo por base as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia, a partir, inclusive, das Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia relativas a 31 de dezembro de 2016: índice financeiro decorrente do quociente da divisão da Dívida Líquida (conforme definido abaixo) pelas Propriedades para Investimento (conforme definido abaixo), que deverá ser igual ou inferior a 0,5;
- X. cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária, envolvendo a Companhia e/ou qualquer Controlada, exceto:
- (a) exclusivamente no caso de cisão, fusão ou incorporação da Companhia, se tiver sido assegurado ao Debenturista (conforme orientação dos respectivos titulares de CRI que assim desejarem), durante o prazo mínimo de 6 (seis) meses contados da data de publicação das atas dos atos societários relativos à operação, o resgate das Debêntures de que forem titulares, mediante o pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures, ou da data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento; ou
  - (b) pela incorporação, pela Companhia (de modo que a Companhia seja a incorporadora), de qualquer Controlada ou de ações de emissão de qualquer Controlada; ou
  - (c) pela cisão de Controlada com versão da parcela ou da totalidade do acervo cindido para a Companhia; ou

(d) por qualquer cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária realizada exclusivamente entre Controladas;

- XI. redução de capital social da Companhia, exceto se realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações;
- XII. amortização de ações de emissão da Companhia ou reembolso de ações de acionistas da Companhia, nos termos no artigo 45 da Lei das Sociedades por Ações, que representem mais de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Companhia (tendo por base as então mais recentes Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia (conforme definido abaixo);
- XIII. alteração do objeto social da Companhia e/ou de qualquer Controlada, conforme disposto em seu estatuto social ou contrato social, conforme o caso, vigente na Data de Emissão, exceto se não resultar em alteração da atividade principal da Companhia ou da respectiva Controlada;
- XIV. protesto de títulos contra a Companhia e/ou qualquer Controlada (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de intimação do protesto, tiver sido validamente comprovado ao Agente Fiduciário que o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s);
- XV. inadimplemento pela Companhia e/ou por qualquer Controlada (ainda que na condição de garantidora), de qualquer dívida ou obrigação pecuniária, da Companhia e/ou de qualquer Controlada (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;
- XVI. cancelamento do registro de emissor de valores mobiliários da Companhia perante a CVM;
- XVII. caso não ocorra o registro das Garantias nos prazos previstos nos respectivos Contratos de Garantia, com exceção do previsto na Cláusula 3.19.2 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; ou
- XVIII. demais Eventos de Inadimplemento não automáticos previstos nas Cláusulas 3.5.1, 3.6.1, 3.10, 3.12, 3.19, 4.8(e) do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

8.28.3. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 8.28.2 acima, a Securitizadora deverá convocar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento sua ocorrência, assembleia geral de

titulares de CRI, a se realizar no prazo mínimo previsto no Termo de Securitização. Caso a referida assembleia geral de titulares dos CRI delibere (observados os quóruns previstos no Termo de Securitização) pelo vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, o Debenturista deverá formalizar uma ata de assembleia geral de Debenturista aprovando a declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Companhia constantes desta Escritura de Emissão.

- 8.28.3.1. Por outro lado, caso a assembleia de titulares dos CRI mencionada na Cláusula 8.28.3 acima (i) não seja instalada em segunda convocação, ou (ii) a referida assembleia geral de titulares de CRI seja instalada mas não haja deliberação dos Titulares de CRI (observados os quóruns previstos no Termo de Securitização) sobre o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, o Debenturista deverá formalizar uma ata de assembleia geral de Debenturista consignando a não declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Companhia constantes desta Escritura de Emissão.
- 8.28.4. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Companhia obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu conseqüente cancelamento, mediante o pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures ou da data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da declaração do vencimento antecipado mediante comunicação por escrito a ser enviada pelo Agente Fiduciário à Companhia, nos termos da Cláusula 12 desta Escritura de Emissão, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios.
- 8.28.5. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, inclusive em decorrência da excussão ou execução das Garantias, na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures, de forma *pro rata* entre as 3 (três) séries, considerando o somatório do saldo devedor de cada uma delas. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, inclusive em decorrência da excussão ou execução das Garantias, não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Debêntures, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: (i) quaisquer valores devidos pela Companhia nos termos

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

- 8.29. *Publicidade.* Todos os atos e decisões relativos às Debêntures deverão ser comunicados por meio de carta, com aviso de recebimento, enviada pela Companhia ao Debenturista, nos termos da Cláusula 13 abaixo.

9. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA COMPANHIA

9.1 A Companhia está adicionalmente obrigada a:

- I. disponibilizar em sua página na Internet e na página da CVM na Internet e fornecer ao Agente Fiduciário:
- (a) na data em que ocorrer primeiro entre o decurso de 3 (três) meses contados da data de término de cada exercício social ou a data da efetiva divulgação, cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia auditadas por auditor independente registrado na CVM, dentre Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, Ernst & Young Terco Auditores Independentes, KPMG Auditores Independentes e PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes ("Auditor Independente"), relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM ("Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Companhia");
  - (b) na data em que ocorrer primeiro entre o decurso de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de término de cada trimestre de seu exercício social (exceto pelo último trimestre de seu exercício social) e a data da efetiva divulgação, cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia com revisão limitada pelo Auditor Independente, relativas ao respectivo trimestre, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM ("Demonstrações Financeiras Consolidadas Revisadas da Companhia", sendo as Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Companhia e as Demonstrações Financeiras Consolidadas Revisadas da Companhia, quando referidas



- indistintamente, "Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia"); e
- (c) nos mesmos prazos previstos para o envio dessas informações à CVM, cópia das informações periódicas e eventuais previstas na Instrução CVM 480;
- II. fornecer ao Debenturista e ao Agente Fiduciário:
- (a) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados das datas a que se refere o inciso I acima, alíneas (a) e (b), relatório específico de apuração do Índice Financeiro, elaborado pela Companhia, acompanhado da memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias à verificação do Índice Financeiro devidamente auditados ou revisados, conforme o caso, sob pena de impossibilidade de acompanhamento do Índice Financeiro pelo Agente Fiduciário, podendo este solicitar à Companhia e/ou aos Auditores Independentes todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;
- (b) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados das datas a que se refere o inciso I acima, alíneas (a) e (b), declaração firmada por representantes legais da Companhia, na forma de seu estatuto social, atestando (i) a veracidade e ausência de vícios dos Índices Financeiros; (ii) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (iii) a não ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento e a inexistência de descumprimento de obrigações da Companhia perante o Debenturista; (iv) o cumprimento da obrigação de manutenção do registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM; e (v) que não foram praticados atos em desacordo com seu estatuto social;
- (c) no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data em que forem realizados, avisos ao Debenturista;
- (d) no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data de ocorrência (i) de qualquer inadimplemento, pela Companhia, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão; e/ou (ii) de qualquer Evento de Inadimplemento;
- (e) no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data de recebimento, envio de cópia de qualquer correspondência ou notificação, judicial ou extrajudicial, recebida pela Companhia relacionada (i) a qualquer inadimplemento, pela Companhia, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação; e/ou (ii) a um Evento de Inadimplemento;
- (f) no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data de ciência, informações a respeito da ocorrência de qualquer evento ou situação que cause (i) qualquer efeito adverso relevante na situação financeira, econômica, operacional ou de outra natureza, da

- Companhia, nas suas atividades, nos seus negócios, bens, ativos, resultados operacionais e/ou perspectivas; (ii) no pontual cumprimento das obrigações assumidas pela Companhia nos termos desta Escritura de Emissão; e/ou (iii) nos seus poderes ou capacidade jurídica e/ou econômico-financeira de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos demais documentos que instruem a Emissão e a Oferta, conforme aplicável ("Efeito Adverso Relevante");
- (g) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, informações e/ou documentos que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário e pelo Debenturista;
  - (h) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva celebração, cópia eletrônica (PDF) do protocolo de apresentação desta Escritura de Emissão e de seus aditamentos perante a JUCESP;
  - (i) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva inscrição na JUCESP, uma via original desta Escritura de Emissão e de seus aditamentos; e
  - (j) no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de utilização dos recursos líquidos obtidos com a Emissão, declaração firmada por representantes legais da Companhia e acerca da utilização dos recursos líquidos obtidos com a Emissão nos termos da Cláusula 5 acima;
- III. manter atualizado o registro de emissor de valores mobiliários da Companhia perante a CVM;
  - IV. cumprir, e fazer com que as Controladas cumpram, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante;
  - V. manter, e fazer com que as Controladas mantenham, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aquelas que estejam em processo tempestivo de renovação, nos termos da legislação aplicável, e cuja ausência não possa causar um Efeito Adverso Relevante;
  - VI. manter, e fazer com que as Controladas mantenham, seguro adequado para seus bens e ativos relevantes, conforme práticas correntes de mercado;
  - VII. manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias à celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas;

- VIII. contratar e manter contratados, às suas expensas, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, incluindo o Agente Fiduciário, o Escriturador, o Banco Liquidante, o Banco Centralizador, o Auditor Independente, o sistema de distribuição das Debêntures no mercado primário (MDA) e o sistema de negociação das Debêntures no mercado secundário (CETIP21);
- IX. realizar o recolhimento de todos os tributos que incidam ou venham a incidir sobre as Debêntures e os CRI que sejam de responsabilidade da Companhia conforme previsto nesta Escritura de Emissão e nos Documentos da Operação;
- X. realizar (a) o pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 10.4 abaixo, item I; e (b) desde que assim solicitado pelo Agente Fiduciário, o pagamento das despesas devidamente comprovadas incorridas pelo Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 10.4 abaixo, item II;
- XI. notificar, na mesma data, a convocação, pela Companhia, de qualquer assembleia geral de Debenturista;
- XII. convocar, no prazo de até 1 (um) Dia Útil, assembleia geral de Debenturista para deliberar sobre qualquer das matérias que sejam do interesse do Debenturista, caso o Agente Fiduciário deva fazer, nos termos da lei e/ou desta Escritura de Emissão, mas não o faça no prazo aplicável;
- XIII. comparecer, por meio de seus representantes, às assembleias gerais de Debenturistas, sempre que solicitada;
- XIV. guardar, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da presente data, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a documentação relativa à Emissão e à Oferta, nos termos previstos na Instrução CVM 476, bem como disponibilizá-la ao Coordenador Líder no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, após solicitação por escrito, neste sentido, ou no menor prazo possível, conforme exigência legal;
- XV. cumprir a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, conforme aplicável, bem como a legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo, procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais (exceto por aquelas determinações questionadas de boa fé nas esferas judiciais e/ou administrativas, desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo),

bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social ("Leis Ambientais e Trabalhistas");

- XVI. adotar todas as medidas necessárias para assegurar o cumprimento das leis ou regulamentos, nacionais ou estrangeiros, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846 de 1 de agosto de 2013, Lei n.º 12.529, de 30 de novembro de 2011, Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998 e a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e o UK Bribery Act 2010 ("Leis Anticorrupção"), na medida em que forem aplicáveis à Companhia;
- XVII. assegurar que os recursos líquidos obtidos com a Emissão e a Oferta não sejam empregados pela Companhia, seus diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Companhia (i) para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; (ii) para o pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; (iii) em ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer "oficial do governo" (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; (iv) em quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (v) em qualquer pagamento ou tomar qualquer ação que viole qualquer Lei Anticorrupção; ou (vi) em um ato de corrupção, pagamento de propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido;
- XVIII. Envidar seus melhores esforços para implantar e, uma vez implantada, executar e observar políticas e procedimentos destinados a assegurar a observância por seus respectivos conselheiros, diretores, empregados e agentes da Lei Anticorrupção aplicáveis;
- XIX. informar, por escrito ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da ciência, pela Companhia, sobre a violação das Leis

Anticorrupção pela Companhia e por seus administradores e empregados, exceto quando o dever de sigilo e confidencialidade estiver prescrito em leis e regulamentação aplicáveis;

- XX. sem prejuízo das demais obrigações previstas acima ou de outras obrigações expressamente previstas na regulamentação em vigor e nesta Escritura de Emissão, nos termos do artigo 17 da Instrução CVM 476:
- (a) preparar as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia relativas a cada exercício social, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;
  - (b) submeter as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia relativas a cada exercício social a auditoria por auditor independente registrado na CVM;
  - (c) no prazo de 3 (três) meses contados da data de encerramento de seu exercício social, divulgar em sua página na Internet e enviar à CETIP as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia relativas a cada exercício social, acompanhadas de notas explicativas e do parecer dos auditores independentes;
  - (d) por um prazo de 3 (três) anos contados da respectiva data de divulgação, manter os documentos mencionados na alínea (c) acima em sua página na Internet;
  - (e) observar as disposições da Instrução CVM 358, no que se refere ao dever de sigilo e às vedações à negociação;
  - (f) divulgar, em sua página na Internet, a ocorrência de qualquer ato ou fato relevante, conforme definido no artigo 2º da Instrução CVM 358, comunicando imediatamente ao Agente Fiduciário, ao Coordenador Líder e à CETIP;
  - (g) fornecer todas as informações solicitadas pela CVM e pela CETIP;
- XXI. não praticar qualquer ato em desacordo com o estatuto social e com esta Escritura de Emissão, em especial os que comprometam o pontual e integral cumprimento das obrigações principais e acessórias assumidas perante o Debenturista, representados pelo Agente Fiduciário; e
- XXII. cumprir todas as obrigações principais e acessórias assumidas nos termos desta Escritura de Emissão, inclusive com relação à destinação dos recursos, nos termos da Cláusula 5 acima.

10. AGENTE FIDUCIÁRIO

- 10.1 A Companhia nomeia e constitui agente fiduciário da Emissão o Agente Fiduciário, qualificado no preâmbulo desta Escritura de Emissão, que assina nessa qualidade e,

neste ato, e na melhor forma de direito, aceita a nomeação para, nos termos da lei e desta Escritura de Emissão, representar o Debenturista, declarando que:

- I. é instituição financeira devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;
- II. está devidamente autorizado e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;
- III. o(s) representante(s) legal(is) do Agente Fiduciário que assina(m) esta Escritura de Emissão e os demais Documentos da Operação tem(têm), conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome do Agente Fiduciário, as obrigações aqui e ali previstas e, sendo mandatário(s), tem(têm) os poderes legitimamente outorgados, estando o(s) respectivo(s) mandato(s) em pleno vigor;
- IV. esta Escritura de Emissão e os demais Documentos da Operação e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes do Agente Fiduciário, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- V. a celebração, os termos e condições desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas (a) não infringem o estatuto social do Agente Fiduciário; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual o Agente Fiduciário seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que o Agente Fiduciário e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (d) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete o Agente Fiduciário e/ou qualquer de seus ativos;
- VI. aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação;
- VII. conhece e aceita integralmente esta Escritura de Emissão e os demais Documentos da Operação e todos os seus termos e condições;
- VIII. está ciente da regulamentação aplicável emanada do Banco Central do Brasil e da CVM;
- IX. não tem, sob as penas de lei, qualquer impedimento legal, conforme o artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, a Instrução CVM 28, e demais normas aplicáveis, para exercer a função que lhe é conferida;
- X. não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da Instrução CVM 28;

- XI. não tem qualquer ligação com a Companhia que o impeça de exercer suas funções; e
- XII. na data de celebração desta Escritura de Emissão, conforme organograma encaminhado pela Companhia, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas emissões abaixo identificadas, e que, em razão disposto acima, assegurará tratamento equitativo a todos os Debenturistas e a todos os titulares das debêntures a que se refere este inciso:
- (a) primeira emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em duas séries, para distribuição pública, da Companhia, com vencimento da primeira série em 15 de julho de 2017 e vencimento da segunda série em 15 de julho de 2019, em que foram emitidas 600.000 (seiscentas mil) debêntures, na data de emissão, no valor de R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), tendo ocorrido, até a data de celebração desta Escritura de Emissão, evento de amortização e não tendo ocorrido qualquer evento de resgate, conversão, repactuação ou inadimplemento, sendo tais debêntures garantidas por (i) alienação fiduciária de imóveis de propriedade da Companhia, como sucessora por incorporação de Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda., no valor correspondente a, no mínimo, 167% (cento e sessenta e sete por cento) do saldo devedor de tais debêntures, e (ii) cessão fiduciária da totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Companhia, como sucessora por incorporação de Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda., presentes e futuros, decorrentes dos contratos de locação dos referidos imóveis (incluindo seus aditamentos);
  - (b) quarta emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para distribuição pública, da Companhia, com vencimento em 5 de dezembro de 2016, em que foram emitidas 40.000 (quarenta mil) debêntures, na data de emissão, no valor de R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), não tendo ocorrido, até a data de celebração desta Escritura de Emissão, qualquer evento de resgate, conversão, repactuação ou inadimplemento, não tendo sido amortizadas, até a data de celebração desta Escritura de Emissão, quaisquer parcelas do valor nominal unitário de cada uma de tais debêntures em circulação; e
  - (c) quinta emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para distribuição pública, da Companhia, com vencimento em 5 de novembro de 2019, em que foram emitidas 50.000 (cinquenta mil) debêntures, na data de emissão, no valor de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), não tendo ocorrido, até a data de celebração desta Escritura de Emissão, qualquer evento de resgate, conversão, repactuação ou inadimplemento, não tendo sido amortizadas, até a data de celebração

desta Escritura de Emissão, quaisquer parcelas do valor nominal unitário de cada uma de tais debêntures em circulação.

- 10.2 O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de celebração desta Escritura de Emissão ou de eventual aditamento relativo à sua substituição, devendo permanecer no exercício de suas funções até a integral quitação de todas as obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação, ou até sua efetiva substituição.
- 10.3 Em caso de ausência, impedimentos temporários, renúncia, intervenção, liquidação judicial ou extrajudicial, falência, ou qualquer outro caso de vacância do Agente Fiduciário, aplicam-se as seguintes regras:
- I. é facultado ao Debenturista proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu substituto, em assembleia geral de Debenturistas especialmente convocada para esse fim, conforme previamente instruído pelos titulares de CRI reunidos em assembleia geral nesse sentido;
  - II. caso o Agente Fiduciário não possa continuar a exercer as suas funções por circunstâncias supervenientes a esta Escritura de Emissão, deverá comunicar imediatamente o fato à Companhia para que esta comunique ao Debenturista, devendo este providenciar a convocação de assembleia geral de titulares de CRI para deliberar sobre a sua substituição;
  - III. caso o Agente Fiduciário renuncie às suas funções, deverá permanecer no exercício de suas funções até que uma instituição substituta seja indicada pela Companhia e aprovada pelo Debenturista, conforme previamente instruído pelos titulares de CRI reunidos em assembleia geral nesse sentido, e assuma efetivamente as suas funções;
  - IV. será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do evento que a determinar, assembleia geral de titulares de CRI para a escolha do novo agente fiduciário, que poderá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído, pela Companhia ou pelo Debenturista, ou pela CVM; na hipótese da convocação não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do término do prazo aqui previsto, caberá à Companhia realizá-la, sendo certo que a CVM poderá nomear substituto provisório enquanto não se consumar o processo de escolha do novo agente fiduciário;
  - V. a substituição do Agente Fiduciário (a) está sujeita à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos previstos no artigo 9º da Instrução CVM 28; e (b) se em caráter permanente, deverá ser objeto de aditamento a esta Escritura de Emissão e aos demais Documentos da Operação;
  - VI. os pagamentos ao Agente Fiduciário substituído serão realizados observando-se a proporcionalidade ao período da efetiva prestação dos serviços;
  - VII. o agente fiduciário substituto fará jus à mesma remuneração percebida pelo anterior, caso (a) a Companhia não tenha concordado com o novo



- valor da remuneração do agente fiduciário proposto pela assembleia geral de titulares de CRI a que se refere o inciso IV acima; ou (b) a assembleia geral de titulares de CRI a que se refere o inciso IV acima não delibere sobre a matéria;
- VIII. o agente fiduciário substituto deverá, imediatamente após sua nomeação, comunicá-la à Companhia e ao Debenturista nos termos das Cláusulas 8.28 acima e 13 abaixo; e
- IX. aplicam-se às hipóteses de substituição do Agente Fiduciário as normas e preceitos emanados da CVM.
- 10.4 Pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e desta Escritura de Emissão, o Agente Fiduciário, ou a instituição que vier a substituí-lo nessa qualidade:
- I. receberá uma remuneração:
- (a) de R\$10.000,00 (dez mil reais) por ano, devida pela Companhia, sendo a primeira parcela da remuneração devida no 5º (quinto) Dia Útil contado da data de celebração desta Escritura de Emissão, e as demais, no mesmo dia dos anos subsequentes, até o vencimento da Emissão, ou enquanto o Agente Fiduciário representar os interesses dos Debenturistas. A primeira parcela será devida, a título de estruturação e implantação, ainda que os CRI não sejam integralmente subscritos e integralizados;
- (b) tal remuneração será reajustada anualmente, desde a data de pagamento da primeira parcela, pela variação do IPCA ou do índice que eventualmente o substitua, calculada *pro rata temporis*, se necessário;
- (c) acrescida do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN, da Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida ao Agente Fiduciário, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;
- (d) devida até o vencimento, resgate ou cancelamento das Debêntures e mesmo após o seu vencimento, resgate ou cancelamento na hipótese de atuação do Agente Fiduciário nas atividades inerentes à sua função em relação a Emissão, casos em que a remuneração devida ao Agente Fiduciário será calculada proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário, com base no valor da alínea (a) acima, reajustado conforme a alínea (b) acima;
- (e) acrescida, em caso de mora em seu pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou

extrajudicial, sobre os valores em atraso, de (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) multa moratória, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (iii) atualização monetária pelo IPCA, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e

(f) realizada mediante depósito na conta corrente a ser indicada por escrito pelo Agente Fiduciário à Companhia, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento;

II. será reembolsado pela Companhia por todas as despesas que comprovadamente incorrer para proteger os direitos e interesses do Debenturista ou para realizar seus créditos, no prazo de até 10 (dez) dias contados da data de entrega de cópia dos documentos comprobatórios neste sentido, desde que as despesas tenham sido, sempre que possível, previamente aprovadas pela Companhia, as quais serão consideradas aprovadas caso a Companhia não se manifeste no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação pelo Agente Fiduciário, incluindo despesas com:

- (a) publicação de relatórios, editais de convocação, avisos, notificações e outros, conforme previsto nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
- (b) extração de certidões;
- (c) despesas cartorárias;
- (d) transporte, viagens, alimentação e estadias, quando necessárias ao desempenho de suas funções nos termos desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação;
- (e) despesas com fotocópias, digitalizações e envio de documentos;
- (f) despesas com contatos telefônicos e conferências telefônicas;
- (g) despesas com especialistas, tais como auditoria e fiscalização; e
- (h) contratação de assessoria jurídica ao Debenturista; dentre outras.

III. poderá, em caso de inadimplência da Companhia no pagamento das despesas a que se referem os incisos I e II acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar ao Debenturista adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses do Debenturista e, conseqüentemente, dos titulares de CRI, despesas estas que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelo Debenturista, com recursos do patrimônio separado dos CRI, e posteriormente, ressarcidas pela Companhia, sendo que as despesas a serem adiantadas pelo Debenturista incluem os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas

judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão do Debenturista; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelo Debenturista com recursos do patrimônio separado dos CRI bem como sua remuneração; e

- IV. o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos do Debenturista e, conseqüentemente dos titulares de CRI, que não tenha sido saldado na forma prevista no inciso III acima será acrescido à dívida da Companhia, tendo preferência sobre esta na ordem de pagamento.
- 10.5 Além de outros previstos em lei, na regulamentação da CVM e nesta Escritura de Emissão, constituem deveres e atribuições do Agente Fiduciário:
- I. responsabilizar-se integralmente pelos serviços contratados, nos termos da legislação vigente;
  - II. proteger os direitos e interesses do Debenturista, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência com que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
  - III. renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
  - IV. conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, demais papéis e arquivos eletrônicos relacionados com o exercício de suas funções;
  - V. verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
  - VI. promover nos competentes órgãos, caso a Companhia não o faça, a inscrição e/ou o registro desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação e as respectivas averbações de seus aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes, sem prejuízo da configuração de inadimplemento de obrigação não pecuniária pela Companhia;
  - VII. acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Debenturistas acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
  - VIII. emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições das Debêntures;
  - IX. verificar a regularidade da constituição das Garantias, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade, nos termos desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação;

- X. examinar proposta de substituição dos bens dados em garantia, manifestando, se for o caso, sua expressa e justificada concordância, após aprovação pelo Debenturista, conforme previamente instruído pelos titulares de CRI reunidos em assembleia geral nesse sentido;
- XI. solicitar, quando julgar necessário, para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas da Companhia, necessárias e pertinentes dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas da Justiça do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Companhia;
- XII. solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Companhia;
- XIII. convocar, quando necessário, assembleia geral de Debenturistas nos termos da Cláusula 11.3 abaixo;
- XIV. comparecer às assembleias gerais de Debenturistas a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- XV. elaborar, no prazo legal, relatório anual destinado aos Debenturistas, nos termos do artigo 68, parágrafo 1º, alínea (b), da Lei das Sociedades por Ações, que deverá conter, ao menos, as informações abaixo, devendo, para tanto, a Companhia enviar todas as informações financeiras, atos societários e organograma do grupo societário da Companhia (que deverá conter os controladores, as controladas, as sociedades sob controle comum, as coligadas, e os integrantes de bloco de controle) e demais informações necessárias à realização do relatório que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados no prazo de até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório:
  - (a) eventual omissão ou inverdade, de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Companhia, ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Companhia;
  - (b) alterações estatutárias da Companhia ocorridas no período;
  - (c) comentários sobre as demonstrações financeiras da Companhia, com enfoque nos indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Companhia;
  - (d) posição da Oferta ou colocação das Debêntures no mercado;
  - (e) resgate, amortização, repactuação e pagamentos de Remuneração realizados no período, bem como aquisições e vendas de Debêntures realizadas pela Companhia;
  - (f) acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio das Debêntures, de acordo com os dados obtidos com os administradores da Companhia;
  - (g) relação dos bens e valores eventualmente entregues à sua administração;

- (h) cumprimento das demais obrigações assumidas pela Companhia nos termos desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação;
  - (i) declaração sobre a suficiência e exequibilidade da Garantia;
  - (j) existência de outras emissões de debêntures, públicas ou privadas, realizadas pela própria Companhia e/ou por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Companhia em que tenha atuado como agente fiduciário no período, bem como os dados sobre tais emissões previstos no artigo 12, inciso XVII, alínea (k), itens 1 a 7, da Instrução CVM 28; e
  - (k) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de agente fiduciário;
- XVI. disponibilizar o relatório a que se refere o inciso XV acima no prazo máximo de 4 (quatro) meses contados do encerramento de cada exercício social da Companhia, ao menos na sede da Companhia, no escritório do Agente Fiduciário ou, quando instituição financeira, no local por ela indicado, na CVM, na CETIP e na sede do Coordenador Líder;
- XVII. disponibilizar, às expensas da Companhia, nos termos da Cláusula 8.28 acima, comunicando aos Debenturistas que o relatório a que se refere o inciso XV acima encontra-se à disposição nos locais indicados no inciso XVI acima;
- XVIII. manter atualizada a relação dos Debenturistas e seus endereços, mediante, inclusive, gestões perante a Companhia, o Escriturador, o Banco Liquidante e a CETIP, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Companhia e os Debenturistas, assim que subscreverem, integralizarem ou adquirirem as Debêntures, expressamente autorizam, desde já, o Escriturador, o Banco Liquidante e a CETIP a atenderem quaisquer solicitações realizadas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Debêntures, e seus respectivos Debenturistas;
- XIX. fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação, inclusive (a) daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer (b) daquela relativa à observância dos Índices Financeiros;
- XX. notificar os Debenturistas nos termos da Cláusula 8.28 acima, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que o Agente Fiduciário tomou ciência, de qualquer inadimplemento, pela Companhia, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos, sendo que comunicação de igual teor deve ser enviada à Companhia;
- XXI. divulgar as informações referidas no inciso XV acima, alínea (j), em sua página na Internet tão logo delas tenha conhecimento; e

- XXII. divulgar aos Debenturistas e demais participantes do mercado, em sua página na Internet e/ou em sua central de atendimento, em cada Dia Útil, o saldo devedor unitário das Debêntures, calculado pela Companhia em conjunto com o Agente Fiduciário.
- 10.6 No caso de inadimplemento, pela Companhia, de qualquer de suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, deverá o Agente Fiduciário usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses dos Debenturistas, devendo para tanto:
- I. declarar, observadas as condições desta Escritura de Emissão, antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e cobrar seu principal e acessórios;
  - II. observadas as disposições desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação, executar a Garantia, aplicando o produto no pagamento, integral ou proporcional, aos Debenturistas;
  - III. requerer a falência da Companhia, se não existirem garantias reais;
  - IV. tomar quaisquer outras providências necessárias para que os Debenturistas realizem seus créditos; e
  - V. representar os Debenturistas em processo de falência, recuperação judicial, recuperação extrajudicial ou, se aplicável, intervenção ou liquidação extrajudicial da Companhia.
- 10.6.1 Observado o disposto na Cláusula 8.28 acima (e subcláusulas), o Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas na Cláusula 10.6 acima incisos I a IV, se assim autorizado por escrito pelo Debenturista, conforme previamente instruído pelos titulares de CRI reunidos em assembleia geral nesse sentido.
- 10.7 O Agente Fiduciário deverá se balizar nas informações que lhe forem disponibilizadas pela Companhia para verificar o atendimento do Índice Financeiro, observado o disposto na Cláusula 9.1 acima, incisos I e II, e na Cláusula 10.5 acima, inciso XX.
- 10.8 O Agente Fiduciário não será obrigado a realizar qualquer verificação de veracidade de qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Companhia ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões, e não será responsável pela elaboração desses documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Companhia elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.
- 10.9 O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos titulares de CRI, nos termos da Cláusula 11 abaixo, obrigando-se, tão-somente, a agir em conformidade com as instruções que lhe foram transmitidas pelo Debenturista, nos termos da Cláusula 11 abaixo, e de acordo com as atribuições que lhe são conferidas por lei, pela Cláusula 10.5 acima e pelas demais disposições desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação. Nesse sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou

sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações do Debenturista que lhe forem transmitidas conforme definidas pelos titulares de CRI, nos termos da Cláusula 11 abaixo, e reproduzidas perante a Companhia.

10.10 A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM 28, dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação, estando o Agente Fiduciário isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido das disposições legais e regulamentares aplicáveis, desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação.

#### 11. ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

11.1. O Debenturista poderá, a qualquer tempo, realizar assembleia geral, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de interesse do Debenturista.

11.2. Após a emissão dos CRI, somente após orientação da assembleia geral de titulares dos CRI, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, poderá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso (i) a respectiva assembleia geral de titulares dos CRI não seja instalada ou (ii) ainda que instalada a assembleia geral de titulares dos CRI, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, na qualidade de Debenturista, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação. Fica desde já, certo e ajustado, que a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI e/ou titulares dos CRI (estes últimos observado o disposto no Termo de Securitização), deverão convocar a Companhia para comparecer em determinadas assembleias gerais, observado o previsto na Cláusula 12 do Termo de Securitização.

11.3. As assembleias gerais de Debenturista poderão ser convocadas pela Companhia, pelo Debenturista ou pelo Agente Fiduciário. Caso a assembleia geral de Debenturista seja convocada pelo Debenturista ou pelo Agente Fiduciário, sendo necessária a presença da Companhia, esta deverá ser notificada na forma da Cláusula 12 abaixo.

11.4. A convocação da assembleia geral de Debenturista deverá ser realizada nos termos da Cláusula 8.28 acima, com antecedência de, no mínimo, 20 (vinte) dias para a primeira convocação e de, no mínimo, 10 (dez) dias para a segunda convocação, e, em qualquer hipótese, não poderá ocorrer antes da respectiva assembleia geral de titulares dos CRI. Não se admite que a segunda convocação da assembleia geral de Debenturista seja enviada conjuntamente com a primeira convocação. Fica dispensada a convocação no caso da presença do Debenturista.

11.5. As assembleias gerais de Debenturista instalar-se-ão com a presença do Debenturista. Nos termos do artigo 71, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, a Assembleia Geral de Debenturistas instalar-se-á, em primeira convocação,

com a presença de Debenturistas que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais uma das Debêntures em Circulação, ou das Debêntures em Circulação da respectiva série e, em segunda convocação, com qualquer quórum. Instaladas as Assembleias Gerais de Debenturistas, os titulares de Debêntures em Circulação poderão deliberar pela suspensão dos trabalhos para retomada da respectiva Assembleia Geral de Debenturista em data posterior, desde que a suspensão seja aprovada pelo mesmo quórum estabelecido para deliberação da matéria que ficará suspensa até a retomada dos trabalhos, observado o disposto no artigo 129 da Lei das Sociedades por Ações. Em caso de suspensão dos trabalhos para deliberação em data posterior, as matérias já deliberadas até a suspensão da Assembleia Geral de Debenturistas instalada não poderão ser votadas novamente quando da retomada dos trabalhos. As deliberações já tomadas serão, para todos os fins de direito, atos jurídicos perfeitos. As matérias não votadas até a suspensão dos trabalhos não serão consideradas deliberadas e não produzirão efeitos até a data da sua efetiva deliberação.

- 11.6. A presidência das assembleias gerais de Debenturista caberá ao Debenturista.
- 11.7. Nas deliberações das assembleias gerais de Debenturista, a cada uma das Debêntures em Circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Debenturista ou não. Todas as deliberações a serem tomadas em assembleia geral de Debenturista dependerão de aprovação do Debenturista.
- 11.8. As deliberações tomadas pelo Debenturista, no âmbito de sua competência legal, serão válidas e eficazes perante a Companhia.
- 11.9. Fica desde já certo e ajustado que esta Escritura de Emissão e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de aprovação pelos Debenturistas, nas hipóteses previstas na Cláusula 13.4 abaixo.
- 11.10. Aplica-se às assembleias gerais de Debenturista, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, sobre a assembleia geral de acionistas.

## 12. DECLARAÇÕES DA COMPANHIA

- 12.1. A Companhia, neste ato, na Data de Emissão e na Data de Subscrição, declara que:
  - I. a Companhia e as Controladas são sociedades devidamente organizadas, constituídas e existentes sob a forma de sociedade por ações ou sociedade limitada, conforme o caso, de acordo com as leis brasileiras, estão devidamente autorizadas a desempenharem as atividades descritas em seus objetos sociais, e, no caso da Companhia, com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM;
  - II. está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas e à realização da Emissão e da Oferta, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;



- III. os representantes legais da Companhia que assinam esta Escritura de Emissão têm, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Companhia, as obrigações aqui e ali previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- IV. esta Escritura de Emissão e os demais Documentos da Operação e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Companhia, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- V. a celebração, os termos e condições desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas e, conforme o caso, a realização da Emissão e da Oferta (a) não infringem o estatuto social da Companhia; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Companhia seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Companhia seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; ou (ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não resultarão na criação de qualquer Ônus; (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Companhia e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (f) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Companhia e/ou qualquer de seus ativos;
- VI. está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação, e não ocorreu e não existe, na presente data, qualquer Evento de Inadimplemento;
- VII. está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), previdenciária e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, salvo nos casos em que, de boa-fé, a Companhia esteja discutindo a exigibilidade da obrigação, a aplicabilidade da lei, regra ou regulamento nas esferas administrativa ou judicial;
- VIII. não foi citada, intimada, notificada ou de qualquer outra forma cientificada do descumprimento de qualquer disposição contratual ou legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral;
- IX. tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, e a forma de cálculo da Remuneração foi acordada por livre vontade da Companhia, em observância ao princípio da boa-fé;
- X. os documentos e informações fornecidos ao Agente Fiduciário e/ou ao Debenturista são verdadeiros, consistentes, precisos, completos, corretos e suficientes, estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre as Debêntures;

- XI. as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2013, 2014 e 2015 e aos períodos de nove meses encerrados em 30 de setembro de 2014, 2015 e 2016 representam corretamente a posição patrimonial e financeira consolidada da Companhia naquelas datas e para aqueles períodos e foram devidamente elaboradas em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;
- XII. está, assim como as Controladas, cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas respectivas atividades, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais disposições legais e regulamentares ambientais que sejam necessárias para a execução de suas atividades, exceto por aqueles que estejam sendo questionado de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante, e estão adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente;
- XIII. está, assim como as Controladas, em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e cujo descumprimento não tenha um Efeito Adverso Relevante;
- XIV. possui, assim como as Controladas, válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aquelas que estejam em processo tempestivo de renovação e cuja ausência não tenha um Efeito Adverso Relevante;
- XV. cumpre e faz cumprir, assim como suas Controladas, coligadas, sociedades sob controle comum, empregados e eventuais subcontratados, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, na medida em que (a) envidará seus melhores esforços para implantar e, uma vez implantada, executará e observará políticas e procedimentos destinados a assegurar a observância por seus respectivos conselheiros, diretores, empregados e agentes da Lei Anticorrupção aplicáveis; (b) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais com quem venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação; (c) se abstém de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e (d) comunicará o Debenturista e ao Agente

- Fiduciário, nos termos da Cláusula 13 abaixo e o Agente Fiduciário caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole tais normas;
- XVI. possui, assim como as Controladas, justo título de todos os seus bens, exceto por aquelas cuja ausência não tenha um Efeito Adverso Relevante;
  - XVII. mantém, assim como as Controladas, seus bens adequadamente segurados, conforme razoavelmente esperado e de acordo com as práticas correntes de mercado;
  - XVIII. inexistem, inclusive em relação às Controladas, (a) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, (i) que tenha um Efeito Adverso Relevante; ou (ii) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar esta Escritura de Emissão e/ou qualquer dos demais Documentos da Operação;
  - XIX. o registro de emissor de valores mobiliários da Companhia está atualizado perante a CVM; e
  - XX. não há qualquer ligação entre a Companhia e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções.
- 12.2. A Companhia obriga-se a notificar, na mesma data em que tomar conhecimento, o Agente Fiduciário e o Debenturista caso qualquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 12.1 acima seja falsa e/ou incorreta em qualquer das datas em que foi prestada.
12. COMUNICAÇÕES
- 12.1. Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente), devendo o respectivo original ser enviado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de envio da respectiva comunicação realizada por fac-símile ou correio eletrônico. A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais partes pela parte que tiver seu endereço alterado.
- I. para a Companhia:  
BR Properties S.A.  
Avenida das Nações Unidas 12495, Centro Empresarial Berrini  
Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar  
04578-000 São Paulo, SP

At.: Sr. André Fernandes Berenguer  
Telefone: (11) 3201-1000  
Correio Eletrônico: andre@brpr.com.br

II. 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  
22640-102 Rio de Janeiro, RJ

At.: Sra. Nathalia Machado Loureiro  
Sra. Marcelle Motta Santoro  
Sr. Marco Aurélio Ferreira  
Telefone: (21) 3385-4565  
Correio Eletrônico: operacional@pentagonotrustee.com.br

### 13. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 13.1. As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.
- 13.2. Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as partes.
- 13.3. A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.
- 13.4. Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão após a emissão das Debêntures, além de ser formalizada por meio de aditamento e cumprir os requisitos previstos na Cláusula 3.1., incisos I e II acima, dependerá de prévia aprovação dos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas, sendo certo, todavia que, esta Escritura de Emissão poderá ser alterada, independentemente de Assembleia Geral de Debenturistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: (i) de modificações já permitidas expressamente nos documentos da Oferta, (ii) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares ou exigências da CVM, da ANBIMA, do BM&FBOVESPA, da CETIP ou da JUCESP, (iii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; desde que tais alterações (a) não gerem novos custos ou despesas aos Debenturistas, e (b) não prejudiquem a validade, eficácia ou exequibilidade desta Escritura de Emissão.
- 13.5. Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

- 13.6. As partes reconhecem esta Escritura de Emissão e as Debêntures como títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784, incisos I, III e V, da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil").
- 13.7. Para os fins desta Escritura de Emissão, as partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 806 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão.
14. LEI DE REGÊNCIA
- 14.1. Esta Escritura de Emissão é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.
15. FORO
- 15.1. Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão.

\* \* \* \* \*

Anexo A

*Cronograma de Pagamento das Debêntures DI*

<b><u>Data de Pagamento</u></b> <b><u>(já considera Dias</u></b> <b><u>úteis)</u></b>	<b><u>Juros</u></b>	<b><u>Amortização</u></b>	<b><u>%</u></b> <b><u>Acumulado</u></b> <b><u>de</u></b> <b><u>Amortização</u></b>
15/09/2017	Sim	Não	0,0000%
15/03/2018	Sim	Não	0,0000%
17/09/2018	Sim	Não	0,0000%
15/03/2019	Sim	Não	0,0000%
16/09/2019	Sim	Não	0,0000%
16/03/2020	Sim	Sim	50,0000%
15/09/2020	Sim	Não	0,0000%
15/03/2021	Sim	Sim	100,0000%

Anexo B

*Cronograma de Pagamento das Debêntures IPCA Curta*

<b><u>Data de Pagamento</u></b> <b><u>(já considera Dias</u></b> <b><u>úteis)</u></b>	<b><u>Juros</u></b>	<b><u>Amortização</u></b>	<b><u>% Acumulado</u></b> <b><u>de Amortização</u></b>
17/04/2017	Não	Não	0,0000%
15/05/2017	Não	Não	0,0000%
16/06/2017	Não	Não	0,0000%
17/07/2017	Não	Não	0,0000%
15/08/2017	Não	Não	0,0000%
15/09/2017	Não	Não	0,0000%
16/10/2017	Não	Não	0,0000%
16/11/2017	Não	Não	0,0000%
15/12/2017	Não	Não	0,0000%
15/01/2018	Não	Não	0,0000%
15/02/2018	Não	Não	0,0000%
15/03/2018	Sim	Não	0,0000%
16/04/2018	Não	Não	0,0000%
15/05/2018	Não	Não	0,0000%
15/06/2018	Não	Não	0,0000%
16/07/2018	Não	Não	0,0000%
15/08/2018	Não	Não	0,0000%
17/09/2018	Não	Não	0,0000%
15/10/2018	Não	Não	0,0000%
16/11/2018	Não	Não	0,0000%
17/12/2018	Não	Não	0,0000%
15/01/2019	Não	Não	0,0000%
15/02/2019	Não	Não	0,0000%
15/03/2019	Sim	Não	0,0000%
15/04/2019	Não	Não	0,0000%

15/05/2019	Não	Não	0,0000%
17/06/2019	Não	Não	0,0000%
15/07/2019	Não	Não	0,0000%
15/08/2019	Não	Não	0,0000%
16/09/2019	Não	Não	0,0000%
15/10/2019	Não	Não	0,0000%
18/11/2019	Não	Não	0,0000%
16/12/2019	Não	Não	0,0000%
15/01/2020	Não	Não	0,0000%
17/02/2020	Não	Não	0,0000%
16/03/2020	Sim	Não	0,0000%
15/04/2020	Não	Não	0,0000%
15/05/2020	Não	Não	0,0000%
15/06/2020	Não	Não	0,0000%
15/07/2020	Não	Não	0,0000%
17/08/2020	Não	Não	0,0000%
15/09/2020	Não	Não	0,0000%
15/10/2020	Não	Não	0,0000%
16/11/2020	Não	Não	0,0000%
15/12/2020	Não	Não	0,0000%
15/01/2021	Não	Não	0,0000%
17/02/2021	Não	Não	0,0000%
15/03/2021	Sim	Não	0,0000%
15/04/2021	Não	Não	0,0000%
17/05/2021	Não	Não	0,0000%
15/06/2021	Não	Não	0,0000%
15/07/2021	Não	Não	0,0000%
16/08/2021	Não	Não	0,0000%
15/09/2021	Não	Não	0,0000%
15/10/2021	Não	Não	0,0000%
16/11/2021	Não	Não	0,0000%
15/12/2021	Não	Não	0,0000%



17/01/2022	Não	Não	0,0000%
15/02/2022	Não	Não	0,0000%
15/03/2022	Sim	Sim	33,3333%
18/04/2022	Não	Não	0,0000%
16/05/2022	Não	Não	0,0000%
15/06/2022	Não	Não	0,0000%
15/07/2022	Não	Não	0,0000%
15/08/2022	Não	Não	0,0000%
15/09/2022	Não	Não	0,0000%
17/10/2022	Não	Não	0,0000%
16/11/2022	Não	Não	0,0000%
15/12/2022	Não	Não	0,0000%
16/01/2023	Não	Não	0,0000%
15/02/2023	Não	Não	0,0000%
15/03/2023	Sim	Sim	50,0000%
17/04/2023	Não	Não	0,0000%
15/05/2023	Não	Não	0,0000%
15/06/2023	Não	Não	0,0000%
17/07/2023	Não	Não	0,0000%
15/08/2023	Não	Não	0,0000%
15/09/2023	Não	Não	0,0000%
16/10/2023	Não	Não	0,0000%
16/11/2023	Não	Não	0,0000%
15/12/2023	Não	Não	0,0000%
15/01/2024	Não	Não	0,0000%
15/02/2024	Não	Não	0,0000%
15/03/2024	Sim	Sim	100,0000%

Anexo C

*Cronograma de Pagamento das Debêntures IPCA Longa*

<b>Data de Pagamento (já considera Dias úteis)</b>	<b>Juros</b>	<b>Amortizaçã o</b>	<b>% Acumulado de Amortização</b>
17/04/2017	Não	Não	0,0000%
15/05/2017	Não	Não	0,0000%
16/06/2017	Não	Não	0,0000%
17/07/2017	Não	Não	0,0000%
15/08/2017	Não	Não	0,0000%
15/09/2017	Não	Não	0,0000%
16/10/2017	Não	Não	0,0000%
16/11/2017	Não	Não	0,0000%
15/12/2017	Não	Não	0,0000%
15/01/2018	Não	Não	0,0000%
15/02/2018	Não	Não	0,0000%
15/03/2018	Sim	Sim	7,6923%
16/04/2018	Não	Não	0,0000%
15/05/2018	Não	Não	0,0000%
15/06/2018	Não	Não	0,0000%
16/07/2018	Não	Não	0,0000%
15/08/2018	Não	Não	0,0000%
17/09/2018	Não	Não	0,0000%
15/10/2018	Não	Não	0,0000%
16/11/2018	Não	Não	0,0000%
17/12/2018	Não	Não	0,0000%
15/01/2019	Não	Não	0,0000%
15/02/2019	Não	Não	0,0000%

15/03/2019	Sim	Sim	8,3333%
15/04/2019	Não	Não	0,0000%
15/05/2019	Não	Não	0,0000%
17/06/2019	Não	Não	0,0000%
15/07/2019	Não	Não	0,0000%
15/08/2019	Não	Não	0,0000%
16/09/2019	Não	Não	0,0000%
15/10/2019	Não	Não	0,0000%
18/11/2019	Não	Não	0,0000%
16/12/2019	Não	Não	0,0000%
15/01/2020	Não	Não	0,0000%
17/02/2020	Não	Não	0,0000%
16/03/2020	Sim	Sim	9,0909%
15/04/2020	Não	Não	0,0000%
15/05/2020	Não	Não	0,0000%
15/06/2020	Não	Não	0,0000%
15/07/2020	Não	Não	0,0000%
17/08/2020	Não	Não	0,0000%
15/09/2020	Não	Não	0,0000%
15/10/2020	Não	Não	0,0000%
16/11/2020	Não	Não	0,0000%
15/12/2020	Não	Não	0,0000%
15/01/2021	Não	Não	0,0000%
17/02/2021	Não	Não	0,0000%
15/03/2021	Sim	Sim	10,0000%
15/04/2021	Não	Não	0,0000%
17/05/2021	Não	Não	0,0000%
15/06/2021	Não	Não	0,0000%
15/07/2021	Não	Não	0,0000%
16/08/2021	Não	Não	0,0000%
15/09/2021	Não	Não	0,0000%

15/10/2021	Não	Não	0,0000%
16/11/2021	Não	Não	0,0000%
15/12/2021	Não	Não	0,0000%
17/01/2022	Não	Não	0,0000%
15/02/2022	Não	Não	0,0000%
15/03/2022	Sim	Sim	11,1111%
18/04/2022	Não	Não	0,0000%
16/05/2022	Não	Não	0,0000%
15/06/2022	Não	Não	0,0000%
15/07/2022	Não	Não	0,0000%
15/08/2022	Não	Não	0,0000%
15/09/2022	Não	Não	0,0000%
17/10/2022	Não	Não	0,0000%
16/11/2022	Não	Não	0,0000%
15/12/2022	Não	Não	0,0000%
16/01/2023	Não	Não	0,0000%
15/02/2023	Não	Não	0,0000%
15/03/2023	Sim	Sim	12,5000%
17/04/2023	Não	Não	0,0000%
15/05/2023	Não	Não	0,0000%
15/06/2023	Não	Não	0,0000%
17/07/2023	Não	Não	0,0000%
15/08/2023	Não	Não	0,0000%
15/09/2023	Não	Não	0,0000%
16/10/2023	Não	Não	0,0000%
16/11/2023	Não	Não	0,0000%
15/12/2023	Não	Não	0,0000%
15/01/2024	Não	Não	0,0000%
15/02/2024	Não	Não	0,0000%
15/03/2024	Sim	Sim	14,2857%
15/04/2024	Não	Não	0,0000%

15/05/2024	Não	Não	0,0000%
17/06/2024	Não	Não	0,0000%
15/07/2024	Não	Não	0,0000%
15/08/2024	Não	Não	0,0000%
16/09/2024	Não	Não	0,0000%
15/10/2024	Não	Não	0,0000%
18/11/2024	Não	Não	0,0000%
16/12/2024	Não	Não	0,0000%
15/01/2025	Não	Não	0,0000%
17/02/2025	Não	Não	0,0000%
17/03/2025	Sim	Sim	16,6667%
15/04/2025	Não	Não	0,0000%
15/05/2025	Não	Não	0,0000%
16/06/2025	Não	Não	0,0000%
15/07/2025	Não	Não	0,0000%
15/08/2025	Não	Não	0,0000%
15/09/2025	Não	Não	0,0000%
15/10/2025	Não	Não	0,0000%
17/11/2025	Não	Não	0,0000%
15/12/2025	Não	Não	0,0000%
15/01/2026	Não	Não	0,0000%
18/02/2026	Não	Não	0,0000%
16/03/2026	Sim	Sim	20,0000%
15/04/2026	Não	Não	0,0000%
15/05/2026	Não	Não	0,0000%
15/06/2026	Não	Não	0,0000%
15/07/2026	Não	Não	0,0000%
17/08/2026	Não	Não	0,0000%
15/09/2026	Não	Não	0,0000%
15/10/2026	Não	Não	0,0000%
16/11/2026	Não	Não	0,0000%

15/12/2026	Não	Não	0,0000%
15/01/2027	Não	Não	0,0000%
15/02/2027	Não	Não	0,0000%
15/03/2027	Sim	Sim	25,0000%
15/04/2027	Não	Não	0,0000%
17/05/2027	Não	Não	0,0000%
15/06/2027	Não	Não	0,0000%
15/07/2027	Não	Não	0,0000%
16/08/2027	Não	Não	0,0000%
15/09/2027	Não	Não	0,0000%
15/10/2027	Não	Não	0,0000%
16/11/2027	Não	Não	0,0000%
15/12/2027	Não	Não	0,0000%
17/01/2028	Não	Não	0,0000%
15/02/2028	Não	Não	0,0000%
15/03/2028	Sim	Sim	33,3333%
17/04/2028	Não	Não	0,0000%
15/05/2028	Não	Não	0,0000%
16/06/2028	Não	Não	0,0000%
17/07/2028	Não	Não	0,0000%
15/08/2028	Não	Não	0,0000%
15/09/2028	Não	Não	0,0000%
16/10/2028	Não	Não	0,0000%
16/11/2028	Não	Não	0,0000%
15/12/2028	Não	Não	0,0000%
15/01/2029	Não	Não	0,0000%
15/02/2029	Não	Não	0,0000%
15/03/2029	Sim	Sim	50,0000%
16/04/2029	Não	Não	0,0000%
15/05/2029	Não	Não	0,0000%
15/06/2029	Não	Não	0,0000%

16/07/2029	Não	Não	0,0000%
15/08/2029	Não	Não	0,0000%
17/09/2029	Não	Não	0,0000%
15/10/2029	Não	Não	0,0000%
16/11/2029	Não	Não	0,0000%
17/12/2029	Não	Não	0,0000%
15/01/2030	Não	Não	0,0000%
15/02/2030	Não	Não	0,0000%
15/03/2030	Sim	Sim	100,0000%

Descrição Imóveis Garantias – BR Properties

**(i) Matrícula nº 44556 // 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro**

Loja 101 do Bloco 2 do Edifício a ser construído na Avenida República do Chile nº 330, complementar pela Rua do Senado nº 1, na freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 0,002914 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m<sup>2</sup>; confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.

E conforme AV.01 da presente matrícula, construção de grupamento com cronograma – Uso e Atividade: Comercial – Área Total: 170.906,77 m<sup>2</sup>. Vagas de Veículo: 1498 – Descrição das Edificações: **Bloco 1** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 2** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 3** (comercial setor A) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 151 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 149 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com acessos, lojas e estacionamento para 31 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 34 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços, estacionamento coberto para 18 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g2) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g3) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g4) com 33 vagas cobertas e 10 vagas descobertas. **Bloco 3** (comercial setor B) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 152 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 147 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com 60 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 97 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços e estacionamento coberto para 38 vagas cobertas; 3 pavimentos de garagem elevado (g2 a g4) com 182 vagas cobertas e 26 vagas descobertas. **Numeração Concedida: Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1 – lojas 101/104, salas 201/401, 501,502,**



**601/3401; Bloco 2 – lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3 – lojas 101, 102, 103, 104, 105; Bloco 3 – lojas A, B, C, 106, 107, 108, 109;** tendo sido o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1, lojas 101/104, salas 201/401, 501, 502, 601/3401; Bloco 3, lojas 101, 102, 103, 104 e 105, concedido em 10.07.2008; e o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 2, lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3, lojas A, B, C, 106, 107, 108 e 109, concedido em 14.06.2010. Perfazendo a totalidade das unidades.

(ii) **Matrícula nº 44557 // 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro**

Loja 102 do Bloco 2 do Edifício a ser construído na Avenida República do Chile nº 330, suplementar pela Rua do Senado nº 1, na freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 0,001078 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m<sup>2</sup>; confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.

E conforme AV.01 da presente matrícula, construção de grupamento com cronograma – Uso e Atividade: Comercial – Área Total: 170.906,77 m<sup>2</sup>. Vagas de Veículo: 1498 – Descrição das Edificações: **Bloco 1** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 2** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 3** (comercial setor A) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 151 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 149 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com acessos, lojas e estacionamento para 31 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 34 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços, estacionamento coberto para 18 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g2) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g3) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g4) com 33 vagas cobertas e 10 vagas descobertas. **Bloco 3** (comercial setor B) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 152 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 147 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com 60 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 97 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços e estacionamento coberto para 38 vagas cobertas; 3

pavimentos de garagem elevado (g2 a g4) com 182 vagas cobertas e 26 vagas descobertas. **Numeração Concedida: Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1 – lojas 101/104, salas 201/401, 501,502, 601/3401; Bloco 2 – lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3 – lojas 101, 102, 103, 104, 105; Bloco 3 – lojas A, B, C, 106, 107, 108, 109;** tendo sido o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1, lojas 101/104, salas 201/401, 501, 502, 601/3401; Bloco 3, lojas 101, 102, 103, 104 e 105, concedido em 10.07.2008; e o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 2, lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3, lojas A, B, C, 106, 107, 108 e 109, concedido em 14.06.2010. Perfazendo a totalidade das unidades.

**(iii) Matrícula nº 44558 // 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro**

Loja 103 do Bloco 2 do Edifício a ser construído na Avenida República do Chile nº 330, suplementar pela Rua do Senado nº 1, na freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 0,001387 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m<sup>2</sup>; confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.

E conforme AV.01 da presente matrícula, construção de grupamento com cronograma – Uso e Atividade: Comercial – Área Total: 170.906,77 m<sup>2</sup>. Vagas de Veículo: 1498 – Descrição das Edificações: **Bloco 1** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 2** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 3** (comercial setor A) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 151 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 149 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com acessos, lojas e estacionamento para 31 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 34 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços, estacionamento coberto para 18 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g2) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g3) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g4) com 33 vagas cobertas e 10 vagas descobertas. **Bloco 3** (comercial setor B) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 152 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 147 vagas cobertas; 1

pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com 60 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 97 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços e estacionamento coberto para 38 vagas cobertas; 3 pavimentos de garagem elevado (g2 a g4) com 182 vagas cobertas e 26 vagas descobertas. **Numeração Concedida: Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1 – lojas 101/104, salas 201/401, 501,502, 601/3401; Bloco 2 – lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3 – lojas 101, 102, 103, 104, 105; Bloco 3 – lojas A, B, C, 106, 107, 108, 109;** tendo sido o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1, lojas 101/104, salas 201/401, 501, 502, 601/3401; Bloco 3, lojas 101, 102, 103, 104 e 105, concedido em 10.07.2008; e o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 2, lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3, lojas A, B, C, 106, 107, 108 e 109, concedido em 14.06.2010. Perfazendo a totalidade das unidades.

(iv) **Matrícula nº 44559 // 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro**

Loja 104 do Bloco 2 do Edifício a ser construído na Avenida República do Chile nº 330, suplementar pela Rua do Senado nº 1, na freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 0,000720 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m<sup>2</sup>; confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.

E conforme AV.01 da presente matrícula, construção de grupamento com cronograma – Uso e Atividade: Comercial – Área Total: 170.906,77 m<sup>2</sup>. Vagas de Veículo: 1498 – Descrição das Edificações: **Bloco 1** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 2** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 3** (comercial setor A) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 151 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 149 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com acessos, lojas e estacionamento para 31 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 34 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços, estacionamento coberto para 18 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g2) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g3) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g4) com 33 vagas

cobertas e 10 vagas descobertas. **Bloco 3** (comercial setor B) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 152 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 147 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com 60 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 97 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços e estacionamento coberto para 38 vagas cobertas; 3 pavimentos de garagem elevado (g2 a g4) com 182 vagas cobertas e 26 vagas descobertas. **Numeração Concedida: Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1 – lojas 101/104, salas 201/401, 501,502, 601/3401; Bloco 2 – lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3 – lojas 101, 102, 103, 104, 105; Bloco 3 – lojas A, B, C, 106, 107, 108, 109;** tendo sido o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1, lojas 101/104, salas 201/401, 501, 502, 601/3401; Bloco 3, lojas 101, 102, 103, 104 e 105, concedido em 10.07.2008; e o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 2, lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3, lojas A, B, C, 106, 107, 108 e 109, concedido em 14.06.2010. Perfazendo a totalidade das unidades.

(v) **Matrícula nº 44560 // 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro**

Conjunto 201 do Bloco 2 do Edifício a ser construído na Avenida República do Chile nº 330, complementar pela Rua do Senado nº 1, com 06 vagas, na freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 0,006051 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m²; confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.

E conforme AV.01 da presente matrícula, construção de grupamento com cronograma – Uso e Atividade: Comercial – Área Total: 170.906,77 m². Vagas de Veículo: 1498 – Descrição das Edificações: **Bloco 1** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 2** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 3** (comercial setor A) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 151 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 149 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com acessos, lojas e estacionamento para 31 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 34 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços, estacionamento

coberto para 18 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g2) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g3) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g4) com 33 vagas cobertas e 10 vagas descobertas. **Bloco 3** (comercial setor B) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 152 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 147 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com 60 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 97 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços e estacionamento coberto para 38 vagas cobertas; 3 pavimentos de garagem elevado (g2 a g4) com 182 vagas cobertas e 26 vagas descobertas. **Numeração Concedida: Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1 – lojas 101/104, salas 201/401, 501,502, 601/3401; Bloco 2 – lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3 – lojas 101, 102, 103, 104, 105; Bloco 3 – lojas A, B, C, 106, 107, 108, 109;** tendo sido o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1, lojas 101/104, salas 201/401, 501, 502, 601/3401; Bloco 3, lojas 101, 102, 103, 104 e 105, concedido em 10.07.2008; e o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 2, lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3, lojas A, B, C, 106, 107, 108 e 109, concedido em 14.06.2010. Perfazendo a totalidade das unidades.

(vi) **Matrícula nº 44571 // 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro**

Conjunto 1301 do Bloco 2 do Edifício a ser construído na Avenida República do Chile nº 330, suplementar pela Rua do Senado nº 1, com 20 vagas, na freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 0,015671 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m<sup>2</sup>; confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.

E conforme AV.01 da presente matrícula, construção de grupamento com cronograma – Uso e Atividade: Comercial – Área Total: 170.906,77 m<sup>2</sup>. Vagas de Veículo: 1498 – Descrição das Edificações: **Bloco 1** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 2** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 3** (comercial setor A) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 151 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 149 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas

cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com acessos, lojas e estacionamento para 31 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 34 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços, estacionamento coberto para 18 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g2) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g3) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g4) com 33 vagas cobertas e 10 vagas descobertas. **Bloco 3** (comercial setor B) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 152 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 147 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com 60 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 97 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços e estacionamento coberto para 38 vagas cobertas; 3 pavimentos de garagem elevado (g2 a g4) com 182 vagas cobertas e 26 vagas descobertas. **Numeração Concedida: Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1 – lojas 101/104, salas 201/401, 501,502, 601/3401; Bloco 2 – lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3 – lojas 101, 102, 103, 104, 105; Bloco 3 – lojas A, B, C, 106, 107, 108, 109;** tendo sido o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1, lojas 101/104, salas 201/401, 501, 502, 601/3401; Bloco 3, lojas 101, 102, 103, 104 e 105, concedido em 10.07.2008; e o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 2, lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3, lojas A, B, C, 106, 107, 108 e 109, concedido em 14.06.2010. Perfazendo a totalidade das unidades.

(vii) **Matrícula nº 44572 // 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro**

Conjunto 1401 do Bloco 2 do Edifício a ser construído na Avenida República do Chile nº 330, suplementar pela Rua do Senado nº 1, com 20 vagas, na freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 0,015677 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m<sup>2</sup>; confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.

E conforme AV.01 da presente matrícula, construção de grupamento com cronograma – Uso e Atividade: Comercial – Área Total: 170.906,77 m<sup>2</sup>. Vagas de Veículo: 1498 – Descrição das Edificações: **Bloco 1** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 2** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 3** (comercial

setor A) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 151 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 149 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com acessos, lojas e estacionamento para 31 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 34 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços, estacionamento coberto para 18 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g2) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g3) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g4) com 33 vagas cobertas e 10 vagas descobertas. **Bloco 3** (comercial setor B) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 152 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 147 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com 60 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 97 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços e estacionamento coberto para 38 vagas cobertas; 3 pavimentos de garagem elevado (g2 a g4) com 182 vagas cobertas e 26 vagas descobertas. **Numeração Concedida: Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1 – lojas 101/104, salas 201/401, 501,502, 601/3401; Bloco 2 – lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3 – lojas 101, 102, 103, 104, 105; Bloco 3 – lojas A, B, C, 106, 107, 108, 109;** tendo sido o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1, lojas 101/104, salas 201/401, 501, 502, 601/3401; Bloco 3, lojas 101, 102, 103, 104 e 105, concedido em 10.07.2008; e o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 2, lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3, lojas A, B, C, 106, 107, 108 e 109, concedido em 14.06.2010. Perfazendo a totalidade das unidades.

**(viii) Matrícula nº 44577 // 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro**

Conjunto 1901 do Bloco 2 do Edifício a ser construído na Avenida República do Chile nº 330, complementar pela Rua do Senado nº 1, com 20 vagas, na freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 0,015702 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m<sup>2</sup>; confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.

E conforme AV.01 da presente matrícula, construção de grupamento com cronograma – Uso e Atividade: Comercial – Área Total: 170.906,77 m<sup>2</sup>. Vagas de Veículo: 1498 – Descrição das Edificações: **Bloco 1** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2

pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 2** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 3** (comercial setor A) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 151 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 149 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com acessos, lojas e estacionamento para 31 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 34 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços, estacionamento coberto para 18 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g2) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g3) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g4) com 33 vagas cobertas e 10 vagas descobertas. **Bloco 3** (comercial setor B) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 152 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 147 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com 60 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 97 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços e estacionamento coberto para 38 vagas cobertas; 3 pavimentos de garagem elevado (g2 a g4) com 182 vagas cobertas e 26 vagas descobertas. **Numeração Concedida: Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1 – lojas 101/104, salas 201/401, 501,502, 601/3401; Bloco 2 – lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3 – lojas 101, 102, 103, 104, 105; Bloco 3 – lojas A, B, C, 106, 107, 108, 109;** tendo sido o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1, lojas 101/104, salas 201/401, 501, 502, 601/3401; Bloco 3, lojas 101, 102, 103, 104 e 105, concedido em 10.07.2008; e o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 2, lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3, lojas A, B, C, 106, 107, 108 e 109, concedido em 14.06.2010. Perfazendo a totalidade das unidades.

**(ix) Matrícula nº 44578 // 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro**

Conjunto 2001 do Bloco 2 do Edifício a ser construído na Avenida República do Chile nº 330, suplementar pela Rua do Senado nº 1, com 19 vagas, na freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 0,015710 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m²; confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.



E conforme AV.01 da presente matrícula, construção de grupamento com cronograma – Uso e Atividade: Comercial – Área Total: 170.906,77 m<sup>2</sup>. Vagas de Veículo: 1498 – Descrição das Edificações: **Bloco 1** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 2** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 3** (comercial setor A) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 151 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 149 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com acessos, lojas e estacionamento para 31 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 34 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços, estacionamento coberto para 18 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g2) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g3) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g4) com 33 vagas cobertas e 10 vagas descobertas. **Bloco 3** (comercial setor B) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 152 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 147 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com 60 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 97 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços e estacionamento coberto para 38 vagas cobertas; 3 pavimentos de garagem elevado (g2 a g4) com 182 vagas cobertas e 26 vagas descobertas. **Numeração Concedida: Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1 – lojas 101/104, salas 201/401, 501,502, 601/3401; Bloco 2 – lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3 – lojas 101, 102, 103, 104, 105; Bloco 3 – lojas A, B, C, 106, 107, 108, 109;** tendo sido o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1, lojas 101/104, salas 201/401, 501, 502, 601/3401; Bloco 3, lojas 101, 102, 103, 104 e 105, concedido em 10.07.2008; e o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 2, lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3, lojas A, B, C, 106, 107, 108 e 109, concedido em 14.06.2010. Perfazendo a totalidade das unidades.

(x) **Matrícula nº 44581 // 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro**

Conjunto 2301 do Bloco 2 do Edifício a ser construído na Avenida República do Chile nº 330, suplementar pela Rua do Senado nº 1, com 21 vagas, na freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 0,016107 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile,

95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m<sup>2</sup>; confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.

E conforme AV.01 da presente matrícula, construção de grupamento com cronograma – Uso e Atividade: Comercial – Área Total: 170.906,77 m<sup>2</sup>. Vagas de Veículo: 1498 – Descrição das Edificações: **Bloco 1** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 2** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 3** (comercial setor A) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 151 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 149 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com acessos, lojas e estacionamento para 31 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 34 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços, estacionamento coberto para 18 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g2) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g3) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g4) com 33 vagas cobertas e 10 vagas descobertas. **Bloco 3** (comercial setor B) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 152 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 147 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com 60 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 97 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços e estacionamento coberto para 38 vagas cobertas; 3 pavimentos de garagem elevado (g2 a g4) com 182 vagas cobertas e 26 vagas descobertas. **Numeração Concedida: Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1 – lojas 101/104, salas 201/401, 501,502, 601/3401; Bloco 2 – lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3 – lojas 101, 102, 103, 104, 105; Bloco 3 – lojas A, B, C, 106, 107, 108, 109;** tendo sido o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1, lojas 101/104, salas 201/401, 501, 502, 601/3401; Bloco 3, lojas 101, 102, 103, 104 e 105, concedido em 10.07.2008; e o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 2, lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3, lojas A, B, C, 106, 107, 108 e 109, concedido em 14.06.2010. Perfazendo a totalidade das unidades.

**(xi) Matrícula nº 44582 // 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro**

Conjunto 2401 do Bloco 2 do Edifício a ser construído na Avenida República do Chile nº 330, complementar pela Rua do Senado nº 1, com 21

vagas, na freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 0,016111 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m<sup>2</sup>; confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.

E conforme AV.01 da presente matrícula, construção de grupamento com cronograma – Uso e Atividade: Comercial – Área Total: 170.906,77 m<sup>2</sup>. Vagas de Veículo: 1498 – Descrição das Edificações: **Bloco 1** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 2** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 3** (comercial setor A) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 151 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 149 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com acessos, lojas e estacionamento para 31 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 34 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços, estacionamento coberto para 18 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g2) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g3) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g4) com 33 vagas cobertas e 10 vagas descobertas. **Bloco 3** (comercial setor B) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 152 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 147 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com 60 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 97 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços e estacionamento coberto para 38 vagas cobertas; 3 pavimentos de garagem elevado (g2 a g4) com 182 vagas cobertas e 26 vagas descobertas. **Numeração Concedida: Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1 – lojas 101/104, salas 201/401, 501,502, 601/3401; Bloco 2 – lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3 – lojas 101, 102, 103, 104, 105; Bloco 3 – lojas A, B, C, 106, 107, 108, 109;** tendo sido o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1, lojas 101/104, salas 201/401, 501, 502, 601/3401; Bloco 3, lojas 101, 102, 103, 104 e 105, concedido em 10.07.2008; e o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 2, lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3, lojas A, B, C, 106, 107, 108 e 109, concedido em 14.06.2010. Perfazendo a totalidade das unidades.

(xii) **Matrícula nº 44583 // 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro**

Conjunto 2501 do Bloco 2 do Edifício a ser construído na Avenida República do Chile nº 330, complementar pela Rua do Senado nº 1, com 20 vagas, na freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 0,016009 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m<sup>2</sup>; confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.

E conforme AV.01 da presente matrícula, construção de grupamento com cronograma – Uso e Atividade: Comercial – Área Total: 170.906,77 m<sup>2</sup>. Vagas de Veículo: 1498 – Descrição das Edificações: **Bloco 1** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 2** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 3** (comercial setor A) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 151 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 149 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com acessos, lojas e estacionamento para 31 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 34 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços, estacionamento coberto para 18 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g2) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g3) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g4) com 33 vagas cobertas e 10 vagas descobertas. **Bloco 3** (comercial setor B) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 152 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 147 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com 60 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 97 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços e estacionamento coberto para 38 vagas cobertas; 3 pavimentos de garagem elevado (g2 a g4) com 182 vagas cobertas e 26 vagas descobertas. **Numeração Concedida: Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1 – lojas 101/104, salas 201/401, 501,502, 601/3401; Bloco 2 – lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3 – lojas 101, 102, 103, 104, 105; Bloco 3 – lojas A, B, C, 106, 107, 108, 109;** tendo sido o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1, lojas 101/104, salas 201/401, 501, 502, 601/3401; Bloco 3, lojas 101, 102, 103, 104 e 105, concedido em 10.07.2008; e o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 2, lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3, lojas A, B, C, 106, 107, 108 e 109, concedido em 14.06.2010. Perfazendo a totalidade das unidades.

**(xiii) Matrícula nº 44587 // 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro**

Conjunto 2901 do Bloco 2 do Edifício a ser construído na Avenida República do Chile nº 330, complementar pela Rua do Senado nº 1, com 18 vagas, na freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 0,013228 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m<sup>2</sup>; confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.

E conforme AV.01 da presente matrícula, construção de grupamento com cronograma – Uso e Atividade: Comercial – Área Total: 170.906,77 m<sup>2</sup>. Vagas de Veículo: 1498 – Descrição das Edificações: **Bloco 1** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 2** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 3** (comercial setor A) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 151 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 149 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com acessos, lojas e estacionamento para 31 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 34 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços, estacionamento coberto para 18 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g2) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g3) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g4) com 33 vagas cobertas e 10 vagas descobertas. **Bloco 3** (comercial setor B) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 152 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 147 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com 60 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 97 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços e estacionamento coberto para 38 vagas cobertas; 3 pavimentos de garagem elevado (g2 a g4) com 182 vagas cobertas e 26 vagas descobertas. **Numeração Concedida: Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1 – lojas 101/104, salas 201/401, 501,502, 601/3401; Bloco 2 – lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3 – lojas 101, 102, 103, 104, 105; Bloco 3 – lojas A, B, C, 106, 107, 108, 109;** tendo sido o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1, lojas 101/104, salas 201/401, 501, 502, 601/3401; Bloco 3, lojas 101, 102, 103, 104 e 105, concedido em 10.07.2008; e o Habite-se parcial para

Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 2, lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3, lojas A, B, C, 106, 107, 108 e 109, concedido em 14.06.2010. Perfazendo a totalidade das unidades.

**(xiv) Matrícula nº 44588 // 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro**

Conjunto 3001 do Bloco 2 do Edifício a ser construído na Avenida República do Chile nº 330, suplementar pela Rua do Senado nº 1, com 18 vagas, na freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 0,013231 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m<sup>2</sup>; confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.

E conforme AV.01 da presente matrícula, construção de grupamento com cronograma – Uso e Atividade: Comercial – Área Total: 170.906,77 m<sup>2</sup>. Vagas de Veículo: 1498 – Descrição das Edificações: **Bloco 1** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 2** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 3** (comercial setor A) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 151 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 149 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com acessos, lojas e estacionamento para 31 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 34 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços, estacionamento coberto para 18 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g2) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g3) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g4) com 33 vagas cobertas e 10 vagas descobertas. **Bloco 3** (comercial setor B) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 152 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 147 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com 60 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 97 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços e estacionamento coberto para 38 vagas cobertas; 3 pavimentos de garagem elevado (g2 a g4) com 182 vagas cobertas e 26 vagas descobertas. **Numeração Concedida: Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1 – lojas 101/104, salas 201/401, 501,502, 601/3401; Bloco 2 – lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3 – lojas 101, 102, 103, 104, 105; Bloco 3 – lojas A, B, C, 106, 107, 108, 109;** tendo

sido o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1, lojas 101/104, salas 201/401, 501, 502, 601/3401; Bloco 3, lojas 101, 102, 103, 104 e 105, concedido em 10.07.2008; e o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 2, lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3, lojas A, B, C, 106, 107, 108 e 109, concedido em 14.06.2010. Perfazendo a totalidade das unidades.

(xv) **Matrícula nº 44589 // 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro**

Conjunto 3101 do Bloco 2 do Edifício a ser construído na Avenida República do Chile nº 330, suplementar pela Rua do Senado nº 1, com 18 vagas, na freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 0,013232 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m<sup>2</sup>; confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.

E conforme AV.01 da presente matrícula, construção de grupamento com cronograma – Uso e Atividade: Comercial – Área Total: 170.906,77 m<sup>2</sup>. Vagas de Veículo: 1498 – Descrição das Edificações: **Bloco 1** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 2** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 3** (comercial setor A) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 151 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 149 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com acessos, lojas e estacionamento para 31 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 34 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços, estacionamento coberto para 18 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g2) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g3) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g4) com 33 vagas cobertas e 10 vagas descobertas. **Bloco 3** (comercial setor B) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 152 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 147 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com 60 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 97 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços e estacionamento coberto para 38 vagas cobertas; 3 pavimentos de garagem elevado (g2 a g4) com 182 vagas cobertas e 26 vagas descobertas. **Numeração Concedida: Avenida República do**

**Chile nº 330 – Bloco 1 – lojas 101/104, salas 201/401, 501,502, 601/3401; Bloco 2 – lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3 – lojas 101, 102, 103, 104, 105; Bloco 3 – lojas A, B, C, 106, 107, 108, 109;** tendo sido o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1, lojas 101/104, salas 201/401, 501, 502, 601/3401; Bloco 3, lojas 101, 102, 103, 104 e 105, concedido em 10.07.2008; e o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 2, lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3, lojas A, B, C, 106, 107, 108 e 109, concedido em 14.06.2010. Perfazendo a totalidade das unidades.

**(xvi) Matrícula nº 44590 // 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro**

Conjunto 3201 do Bloco 2 do Edifício a ser construído na Avenida República do Chile nº 330, suplementar pela Rua do Senado nº 1, com 18 vagas, na freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 0,013234 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m<sup>2</sup>; confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.

E conforme AV.01 da presente matrícula, construção de grupamento com cronograma – Uso e Atividade: Comercial – Área Total: 170.906,77 m<sup>2</sup>. Vagas de Veículo: 1498 – Descrição das Edificações: **Bloco 1** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 2** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 3** (comercial setor A) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 151 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 149 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com acessos, lojas e estacionamento para 31 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 34 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços, estacionamento coberto para 18 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g2) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g3) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g4) com 33 vagas cobertas e 10 vagas descobertas. **Bloco 3** (comercial setor B) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 152 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 147 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com 60 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 97 vagas cobertas; 1 pavimento de



lojas, serviços e estacionamento coberto para 38 vagas cobertas; 3 pavimentos de garagem elevado (g2 a g4) com 182 vagas cobertas e 26 vagas descobertas. **Numeração Concedida: Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1 – lojas 101/104, salas 201/401, 501,502, 601/3401; Bloco 2 – lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3 – lojas 101, 102, 103, 104, 105; Bloco 3 – lojas A, B, C, 106, 107, 108, 109;** tendo sido o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1, lojas 101/104, salas 201/401, 501, 502, 601/3401; Bloco 3, lojas 101, 102, 103, 104 e 105, concedido em 10.07.2008; e o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 2, lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3, lojas A, B, C, 106, 107, 108 e 109, concedido em 14.06.2010. Perfazendo a totalidade das unidades.

**(xvii) Matrícula nº 44591 // 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro**

Conjunto 3301 do Bloco 2 do Edifício a ser construído na Avenida República do Chile nº 330, complementar pela Rua do Senado nº 1, com 11 vagas, na freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 0,014224 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m<sup>2</sup>; confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.

E conforme AV.01 da presente matrícula, construção de grupamento com cronograma – Uso e Atividade: Comercial – Área Total: 170.906,77 m<sup>2</sup>. Vagas de Veículo: 1498 – Descrição das Edificações: **Bloco 1** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 2** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 3** (comercial setor A) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 151 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 149 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com acessos, lojas e estacionamento para 31 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 34 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços, estacionamento coberto para 18 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g2) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g3) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g4) com 33 vagas cobertas e 10 vagas descobertas. **Bloco 3** (comercial setor B) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 152 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 147 vagas cobertas; 1

pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com 60 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 97 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços e estacionamento coberto para 38 vagas cobertas; 3 pavimentos de garagem elevado (g2 a g4) com 182 vagas cobertas e 26 vagas descobertas. **Numeração Concedida: Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1 – lojas 101/104, salas 201/401, 501,502, 601/3401; Bloco 2 – lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3 – lojas 101, 102, 103, 104, 105; Bloco 3 – lojas A, B, C, 106, 107, 108, 109;** tendo sido o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1, lojas 101/104, salas 201/401, 501, 502, 601/3401; Bloco 3, lojas 101, 102, 103, 104 e 105, concedido em 10.07.2008; e o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 2, lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3, lojas A, B, C, 106, 107, 108 e 109, concedido em 14.06.2010. Perfazendo a totalidade das unidades.

**(xviii) Matrícula nº 44592 // 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro**

Conjunto 3401 do Bloco 2 do Edifício a ser construído na Avenida República do Chile nº 330, complementar pela Rua do Senado nº 1, com 11 vagas, na freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 0,008136 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m²; confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.

E conforme AV.01 da presente matrícula, construção de grupamento com cronograma – Uso e Atividade: Comercial – Área Total: 170.906,77 m². Vagas de Veículo: 1498 – Descrição das Edificações: **Bloco 1** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 2** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 3** (comercial setor A) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 151 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 149 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com acessos, lojas e estacionamento para 31 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 34 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços, estacionamento coberto para 18 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g2) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g3) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g4) com 33 vagas

cobertas e 10 vagas descobertas. **Bloco 3** (comercial setor B) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 152 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 147 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com 60 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 97 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços e estacionamento coberto para 38 vagas cobertas; 3 pavimentos de garagem elevado (g2 a g4) com 182 vagas cobertas e 26 vagas descobertas. **Numeração Concedida: Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1 – lojas 101/104, salas 201/401, 501,502, 601/3401; Bloco 2 – lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3 – lojas 101, 102, 103, 104, 105; Bloco 3 – lojas A, B, C, 106, 107, 108, 109;** tendo sido o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1, lojas 101/104, salas 201/401, 501, 502, 601/3401; Bloco 3, lojas 101, 102, 103, 104 e 105, concedido em 10.07.2008; e o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 2, lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3, lojas A, B, C, 106, 107, 108 e 109, concedido em 14.06.2010. Perfazendo a totalidade das unidades.

**(xix) Matrícula nº 44593 // 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro**

Loja A do Bloco 3 – Setor "B" do Edifício a ser construído na Avenida República do Chile nº 330, suplementar pela Rua do Senado nº 1, na freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 0,000613 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m<sup>2</sup>; confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.

E conforme AV.01 da presente matrícula, construção de grupamento com cronograma – Uso e Atividade: Comercial – Área Total: 170.906,77 m<sup>2</sup>. Vagas de Veículo: 1498 – Descrição das Edificações: **Bloco 1** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 2** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 3** (comercial setor A) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 151 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 149 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com acessos, lojas e estacionamento para 31 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 34 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços, estacionamento

coberto para 18 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g2) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g3) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g4) com 33 vagas cobertas e 10 vagas descobertas. **Bloco 3** (comercial setor B) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 152 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 147 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com 60 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 97 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços e estacionamento coberto para 38 vagas cobertas; 3 pavimentos de garagem elevado (g2 a g4) com 182 vagas cobertas e 26 vagas descobertas. **Numeração Concedida: Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1 – lojas 101/104, salas 201/401, 501,502, 601/3401; Bloco 2 – lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3 – lojas 101, 102, 103, 104, 105; Bloco 3 – lojas A, B, C, 106, 107, 108, 109;** tendo sido o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1, lojas 101/104, salas 201/401, 501, 502, 601/3401; Bloco 3, lojas 101, 102, 103, 104 e 105, concedido em 10.07.2008; e o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 2, lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3, lojas A, B, C, 106, 107, 108 e 109, concedido em 14.06.2010. Perfazendo a totalidade das unidades.

**(xx) Matrícula nº 44594 // 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro**

Loja B do Bloco 3 – Setor "B" do Edifício a ser construído na Avenida República do Chile nº 330, suplementar pela Rua do Senado nº 1, na freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 0,000488 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m<sup>2</sup>; confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.

E conforme AV.01 da presente matrícula, construção de grupamento com cronograma – Uso e Atividade: Comercial – Área Total: 170.906,77 m<sup>2</sup>. Vagas de Veículo: 1498 – Descrição das Edificações: **Bloco 1** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 2** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 3** (comercial setor A) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 151 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 149 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas

cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com acessos, lojas e estacionamento para 31 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 34 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços, estacionamento coberto para 18 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g2) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g3) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g4) com 33 vagas cobertas e 10 vagas descobertas. **Bloco 3** (comercial setor B) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 152 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 147 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com 60 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 97 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços e estacionamento coberto para 38 vagas cobertas; 3 pavimentos de garagem elevado (g2 a g4) com 182 vagas cobertas e 26 vagas descobertas. **Numeração Concedida: Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1 – lojas 101/104, salas 201/401, 501,502, 601/3401; Bloco 2 – lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3 – lojas 101, 102, 103, 104, 105; Bloco 3 – lojas A, B, C, 106, 107, 108, 109;** tendo sido o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1, lojas 101/104, salas 201/401, 501, 502, 601/3401; Bloco 3, lojas 101, 102, 103, 104 e 105, concedido em 10.07.2008; e o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 2, lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3, lojas A, B, C, 106, 107, 108 e 109, concedido em 14.06.2010. Perfazendo a totalidade das unidades.

**(xxi) Matrícula nº 44595 // 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro**

Loja C do Bloco 3 – Setor "B" do Edifício a ser construído na Avenida República do Chile nº 330, suplementar pela Rua do Senado nº 1, na freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 0,000623 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m<sup>2</sup>; confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.

E conforme AV.01 da presente matrícula, construção de grupamento com cronograma – Uso e Atividade: Comercial – Área Total: 170.906,77 m<sup>2</sup>. Vagas de Veículo: 1498 – Descrição das Edificações: **Bloco 1** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 2** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 3** (comercial

setor A) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 151 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 149 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com acessos, lojas e estacionamento para 31 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 34 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços, estacionamento coberto para 18 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g2) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g3) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g4) com 33 vagas cobertas e 10 vagas descobertas. **Bloco 3** (comercial setor B) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 152 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 147 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com 60 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 97 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços e estacionamento coberto para 38 vagas cobertas; 3 pavimentos de garagem elevado (g2 a g4) com 182 vagas cobertas e 26 vagas descobertas. **Numeração Concedida: Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1 – lojas 101/104, salas 201/401, 501,502, 601/3401; Bloco 2 – lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3 – lojas 101, 102, 103, 104, 105; Bloco 3 – lojas A, B, C, 106, 107, 108, 109;** tendo sido o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1, lojas 101/104, salas 201/401, 501, 502, 601/3401; Bloco 3, lojas 101, 102, 103, 104 e 105, concedido em 10.07.2008; e o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 2, lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3, lojas A, B, C, 106, 107, 108 e 109, concedido em 14.06.2010. Perfazendo a totalidade das unidades.

**ANEXO IX**

---

- MINUTA DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO SEM GARANTIA  
REAL IMOBILIÁRIA SOB A FORMA ESCRITURAL E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular, nos termos do artigo 38 da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997 e do Capítulo III da Lei n.º 10.931 de 2 de agosto de 2004:

I. como emissora das CCI (conforme abaixo definidas):

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255 – 5º andar, parte, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securizadora"); e

II. como instituição custodiante desta Escritura de Emissão de CCI (conforme abaixo definida):

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Instituição Custodiante");

Resolvem firmar o presente "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("Escritura de Emissão de CCI"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

1. DEFINIÇÕES

1.1. Para fins desta Escritura de Emissão de CCI, as expressões abaixo, no singular ou no plural, quando grafadas com iniciais em letras maiúsculas, terão os significados ora apresentados:

" <u>Agente Fiduciário dos CRI</u> "	Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, acima qualificado.
" <u>BM&amp;FBOVESPA</u> "	BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros
" <u>CCI</u> "	Em conjunto, a CCI DI, a CCI IPCA Curta e a CCI IPCA Longa.
" <u>CCIDI</u> "	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida pela Emissora por meio desta Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei n.º 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários DI.
" <u>CCI IPCA Curta</u> "	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida pela Emissora por meio desta Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei n.º 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários IPCA Curta.
" <u>CCI IPCA Longa</u> "	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida pela Emissora por meio desta Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei n.º 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários IPCA Longa.
" <u>CETIP</u> "	CETIP S.A. – Mercados Organizados, sociedade por ações de capital aberto, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, n.º 230, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.358.105/0001-91.
" <u>Contrato de Cessão</u> "	" <i>Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> " celebrado entre a Devedora e a Securitizadora.
" <u>Créditos Imobiliários</u> "	Em conjunto, os Créditos Imobiliários DI, os Créditos Imobiliários IPCA Curta e os Créditos Imobiliários IPCA Longa.
" <u>Créditos Imobiliários DI</u> "	Os direitos de crédito decorrentes das Debêntures DI, com valor de principal de R\$[•] ([•]), na Data de Início da Remuneração, que deverão ser pagos pela Devedora, acrescidos de remuneração incidente sobre o saldo devedor do valor nominal unitário das Debêntures DI a partir da Data de Início da Remuneração correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de [•]% ([•]) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Remuneração ou a data de pagamento dos juros das Debêntures DI imediatamente anterior, bem como todos e

quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures DI, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, aos juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou do Contrato de Cessão.

"Créditos Imobiliários  
IPCA Curta"

Os direitos de crédito decorrentes das Debêntures IPCA Curta, com valor de principal de R\$[•] ([•]), na Data de Início da Remuneração, que deverão ser pagos pela Devedora, acrescidos de remuneração incidente sobre o saldo devedor do valor nominal unitário das Debêntures IPCA Curta a partir da Data de Início da Remuneração correspondente à (i) variação acumulada do IPCA, e (ii) juros remuneratórios de [•]% ([•]) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Remuneração ou a data de pagamento dos juros das Debêntures IPCA Curta imediatamente anterior, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures IPCA Curta, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, a atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou do Contrato de Cessão.

"Créditos Imobiliários  
IPCA Longa"

Os direitos de crédito decorrentes das Debêntures IPCA Longa, com valor de principal de R\$[•] ([•]), na Data de Início da Remuneração, que deverão ser pagos pela Devedora, acrescidos de remuneração incidente sobre o saldo devedor do valor nominal unitário das Debêntures IPCA Longa a partir da Data de Início da Remuneração correspondente à (i) variação acumulada do IPCA, e (ii) juros remuneratórios de [•]% ([•]) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Remuneração ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures IPCA Longa imediatamente anterior, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures IPCA Longa, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, a atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e

	demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou do Contrato de Cessão.
" <u>CRI</u> "	Em conjunto, os CRI DI, os CRI IPCA Curta e os CRI IPCA Longa.
" <u>CRI DI</u> "	Os certificados de recebíveis imobiliários da 149ª série da 1ª emissão da Securitizadora, com lastro nos Créditos Imobiliários DI.
" <u>CRI IPCA Curta</u> "	Os certificados de recebíveis imobiliários da 150ª série da 1ª emissão da Securitizadora, com lastro nos Créditos Imobiliários IPCA Curta.
" <u>CRI IPCA Longa</u> "	Os certificados de recebíveis imobiliários da 151ª série da 1ª emissão da Securitizadora, com lastro nos Créditos Imobiliários IPCA Longa.
" <u>Data de Emissão das CCI</u> "	A data de emissão das CCI, qual seja 28 de março de 2017.
" <u>Data de Início da Remuneração</u> "	27 de março de 2017, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.
" <u>Debêntures</u> "	Em conjunto, as Debêntures DI, as Debêntures IPCA Curta e as Debêntures IPCA Longa.
" <u>Debêntures DI</u> "	As [•] ([•]) debêntures objeto 1ª (primeira) série da 6ª (sexta) emissão da Devedora, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures e seus aditamentos.
" <u>Debêntures IPCA Curta</u> "	As [•] ([•]) debêntures objeto 2ª (segunda) série da 6ª (sexta) emissão da Devedora, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures e seus aditamentos.
" <u>Debêntures IPCA Longa</u> "	As [•] ([•]) debêntures objeto 3ª (terceira) série da 6ª (sexta) emissão da Devedora, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures e seus aditamentos.
" <u>Devedora</u> "	BR Properties S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários (" <u>CVM</u> "), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas 12495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 06.977.751/0001-49.
" <u>Dia Útil</u> "	significa para fins de cálculo, todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. Para fins de pagamento, (i) se através da CETIP todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, (ii) se através da BM&FBOVESPA,

qualquer dia, exceto: (a) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na cidade de São Paulo; e (b) aqueles sem expediente na BM&FBOVESPA

" <u>Emissão</u> "	A emissão das CCI prevista nesta Escritura de Emissão de CCI.
" <u>Emissora</u> " ou " <u>Securizadora</u> "	A RB Capital Companhia de Securitização, acima qualificada.
" <u>Escritura de Emissão de Debêntures</u> "	O " <i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, da Sexta Emissão de BR Properties S.A.</i> ", celebrado em 7 de dezembro de 2016, conforme posteriormente aditado em [•] de [•] de 2017.
" <u>IPCA</u> "	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
" <u>Lei n.º 4.728</u> "	Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada e em vigor.
" <u>Lei n.º 9.514</u> "	Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada e em vigor.
" <u>Lei n.º 10.931</u> "	Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada e em vigor.
" <u>Oferta Pública</u> "	Oferta pública de distribuição dos CRI.
" <u>Securizadora</u> "	RB Capital Companhia de Securitização, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255 – 5º andar, parte, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.773.542/0001-22.
" <u>Taxa DI</u> "	taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na Internet ( <a href="http://www.cetip.com.br">http://www.cetip.com.br</a> ).
" <u>Termo de Securitização</u> "	" <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 149ª, 150ª e 151ª Séries da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização</i> ", a ser celebrado entre a Securizadora e o Agente Fiduciário dos CRI.
" <u>Titular das CCI</u> "	O detentor das CCI da presente Emissão.

## 2. OBJETO

2.1. Pela presente Escritura de Emissão de CCI, a Emissora, na qualidade de titular dos

Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures, emite as CCI na forma escritural, constantes do Anexo I-A, do Anexo I-B e do Anexo I-C, que representam, respectivamente, a totalidade dos Créditos Imobiliários DI, a totalidade dos Créditos Imobiliários IPCA Curta e a totalidade dos Créditos Imobiliários IPCA Longa.

- 2.1.1. Sem prejuízo de a presente Escritura de Emissão de CCI vincular as partes desde a data de sua assinatura, a emissão das CCI somente será eficaz a partir de 28 de março de 2017.

### 3. CARACTERÍSTICAS DAS CCI

- 3.1. As CCI da presente Emissão têm as seguintes características:

3.1.1. Quantidade de Títulos: Serão emitidas, na Data de Emissão das CCI, observado o disposto na Cláusula 2.1.1 acima, 3 (três) CCI, as quais representarão a totalidade dos Créditos Imobiliários DI, a totalidade dos Créditos Imobiliários IPCA Curta e a totalidade dos Créditos Imobiliários IPCA Longa, respectivamente.

3.1.2. Valor da Emissão: O valor nominal total da Emissão das CCI, na Data de Início da Remuneração será de R\$550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), que corresponde à totalidade do saldo devedor das Debêntures na Data de Emissão das CCI ("Valor Total da Emissão") sendo este também o valor nominal das CCI, observado que (i) R\$[•] ([•]) são relativos à CCI DI, (ii) R\$[•] ([•]) são relativos à CCI IPCA Curta, e (iii) R\$[•] ([•]) são relativos à CCI IPCA Longa.

3.1.3. Série e Número: A presente emissão será realizada em 3 (três) séries, observado o disposto na Cláusula 2.1.1 acima, sendo composta por 3 (três) CCI, de números 001, 002 e 003, representativas, respectivamente, dos Créditos Imobiliários DI, dos Créditos Imobiliários IPCA Curta e dos Créditos Imobiliários IPCA Longa, conforme previsto no Anexo I-A, no Anexo I-B e no Anexo I-C, respectivamente, a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.1.4. Prazo: As CCI terão o prazo de duração previsto no Anexo I-A, no Anexo I-B e no Anexo I-C, respectivamente, definidos de acordo com o cronograma de amortização dos Créditos Imobiliários previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.

3.1.5. Atualização Monetária: Os Créditos Imobiliários IPCA Curta e os Créditos Imobiliários IPCA Longa e, por consequência, a CCI IPCA Curta e a CCI IPCA Longa, serão atualizados monetariamente de acordo com os índices e critérios convencionados na Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos do Anexo I-B e do Anexo I-C desta Escritura de Emissão de CCI. Os Créditos Imobiliários DI e, por consequência, a CCI DI, não serão atualizados monetariamente.

3.1.6. Forma: As CCI serão emitidas sob a forma escritural.

3.1.7. Garantias: Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, não contam com garantia real imobiliária, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei n.º 10.931.

- 3.1.8. Custódia: A Escritura de Emissão de CCI será custodiada pela Instituição Custodiante.
- 3.1.8.1. A Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações das CCI no sistema de negociação da CETIP e deverá (i) garantir a guarda (custódia física) de uma via original da presente Escritura de Emissão de CCI; (ii) assegurar à Emissora e à Devedora o acesso às informações sobre o registro das CCI; e (iii) prestar os serviços de registro das CCI, que inclui o acompanhamento de suas condições.
- 3.1.8.2. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao Titular das CCI, assumindo apenas a obrigação de acompanhar, mediante o recebimento da declaração de titularidade emitida pela CETIP e enviada pelo credor à Instituição Custodiante, a titularidade das CCI ora emitidas. Nenhuma imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela câmara de liquidação e custódia onde as CCI estiverem depositadas gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.
- 3.1.9. Negociação: Para fins de negociação, as CCI serão registradas pela Instituição Custodiante na CETIP, ou em qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, que seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e venha a ser contratada para a negociação das CCI, observado o disposto na Cláusula Quarta abaixo, cabendo à Instituição Custodiante depositar as CCI diretamente em nome da Securitizadora. Sempre que houver troca de titularidade das CCI, o Titular das CCI anterior deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular das CCI.
- 3.1.9.1. Toda e qualquer transferência das CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada através do Sistema de Negociação.
- 3.1.10. Local e Forma de Pagamento: Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão pagos pela Devedora ao respectivo Titular das CCI conforme previsto na Cláusula 8.23 da Escritura de Emissão de Debêntures.
- 3.1.11. Encargos Moratórios: Os encargos moratórios das CCI são aqueles constantes da Cláusula 8.24 da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descritos no Anexo I-A, no Anexo I-B e no Anexo I-C desta Escritura de Emissão de CCI.
- 3.1.12. Vencimento Antecipado: As regras aplicáveis ao eventual vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários encontram-se previstas na Cláusula 8.28 e seus subitens da Escritura de Emissão de Debêntures.
- 3.1.13. Resgate Antecipado Facultativo Total e Amortização Antecipada Facultativa: A Devedora poderá, nos termos das Cláusulas 8.19 e 8.20 e seus subitens da Escritura de Emissão de Debêntures, realizar o resgate antecipado facultativo total ou a amortização antecipada facultativa das Debêntures, nos termos lá previstos.
- 3.1.14. Dívida Líquida e Certa: Os Créditos Imobiliários constituem dívida líquida, certa e

- exigível da Devedora e o não pagamento destes no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emissora, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro.
- 3.1.15. Documentos Comprobatórios: A Instituição Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) via original da presente Escritura de Emissão de CCI.
- 3.1.16. Compensação: Os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários não são passíveis de compensação com eventuais créditos da Devedora e o não pagamento dos Créditos Imobiliários no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emissora, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil.
- 3.1.17. Prorrogação de Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa a esta Escritura de Emissão de CCI, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de vencimento não seja Dia Útil.
- 3.1.18. Imóveis Vinculados à Emissão: Os imóveis, vinculados à Emissão são aqueles previstos na Cláusula 5 da Escritura de Emissão de Debêntures, os quais também se encontram descritos no Anexo I-A, Anexo I-B e Anexo I-C desta Escritura de Emissão de CCI.

#### 4. REMUNERAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

- 4.1. Todas as despesas referentes às CCI, incluindo, mas não se limitando, ao registro na CETIP, taxa de uso do Sistema de Negociação, taxa de custódia, registro e utilização mensal do sistema de negociação da CETIP e honorários da Instituição Custodiante serão de responsabilidade única e exclusiva da Devedora.
- 4.2. A Instituição Custodiante fará jus à seguinte remuneração, devida pela Devedora à Instituição Custodiante, sendo que a Securitizadora poderá realizar o pagamento por conta e ordem da Devedora, com o posterior reembolso pela Devedora dos valores pagos, nos termos da Cláusula 9.9 do Contrato de Cessão:
- I. pela implantação e registro das CCI, será devido o valor de R\$ 55.690,00 (cinquenta e cinco mil, seiscentos e noventa reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de integralização dos CRI, estando incluso, neste valor, os custos incorridos na CETIP referente ao registro e depósito das CCI. Não estão incluídas as despesas decorrentes da utilização do sistema da CETIP, as quais serão reembolsadas anualmente, juntamente com o pagamento das parcelas de mencionadas no item II, abaixo. Fica certo e ajustado que, caso a operação seja encerrada antes da data de pagamento da próxima parcela mencionada no item II abaixo, pagamento das despesas incorridas na CETIP deverão ser pagas em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da referida data; e
  - II. pela custódia das CCI no sistema da CETIP, será devida parcela anual de



R\$2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais), sendo o primeiro pagamento devido no 5º (quinto) Dia Útil após a data de integralização dos CRI, e os seguintes devidos no mesmo dia dos anos subsequentes.

- 4.2.1. Os valores mencionados no inciso (II) acima serão atualizados anualmente pelo IPCA, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento subsequentes, calculadas *pro rata die*, se necessário. Caso o IPCA venha a ser substituído ou extinto, as parcelas passarão a ser atualizadas de acordo com a variação do índice que venha a ser fixado por lei ou disposição regulamentar para substituí-lo.
- 4.2.2. As parcelas citadas na Cláusula 4.2 acima serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza, PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte), a CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.
- 4.2.3. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Instituição Custodiante em decorrência desta Escritura de Emissão de CCI, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito em atraso, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.
- 4.2.4. A remuneração da Instituição Custodiante prevista nesta cláusula não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de instituição custodiante, registradora e negociadora das CCI durante a implantação e vigência de tais serviços, as quais serão arcadas pela Devedora, nos termos da Cláusula 9.9 do Contrato de Cessão, mediante pagamento das respectivas faturas acompanhadas dos respectivos comprovantes, devendo a Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, realizar o reembolso à Instituição Custodiante. Tais faturas serão emitidas diretamente em nome da Devedora. As despesas aqui mencionadas incluem publicações em geral, notificações, viagens, transporte, alimentação e estadias, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, extração de certidões, fotocópias, digitalizações e envio de documentos.

## 5. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 5.1. A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido para basear suas decisões. Não será, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, os quais, nos termos da legislação aplicável, serão elaborados pela Emissora. Adicionalmente, com exceção das responsabilidades da Instituição Custodiante previstas na Lei nº 10.931, não será também

obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição do crédito, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência, nos termos da legislação aplicável vigente.

- 5.1.1. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações supra estabelecidas, nos termos da legislação aplicável. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações da Escritura de Emissão de CCI e dos demais documentos da operação de emissão dos CRI.
- 5.2. Para fins de execução dos Créditos Imobiliários, as CCI, nos termos do artigo 784, inciso III do Código de Processo Civil Brasileiro e do artigo 20 da Lei n.º 10.931, são títulos executivos extrajudiciais, exigíveis pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas nesta Escritura de Emissão de CCI, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial, para a satisfação dos Créditos Imobiliários.
- 5.3. A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de Emissão de CCI não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se a Emissora a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido anulada, invalidada ou declarada ineficaz.
- 5.4. Adicionalmente, as Partes concordam que qualquer alteração desta Escritura de Emissão de CCI poderá ser realizada, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: (i) de modificações já permitidas expressamente nos documentos da Oferta, (ii) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares ou exigências da CVM, da ANBIMA, do BM&FBOVESPA ou da CETIP, (iii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; desde que tais alterações (a) não gerem novos custos ou despesas aos Titulares dos CRI, e (b) não prejudiquem a validade, eficácia ou exequibilidade desta Escritura de Emissão de CCI.
- 5.5. Esta Escritura de Emissão de CCI será regida e interpretada de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.
- 5.6. O fato de qualquer uma das partes não exigir, a qualquer tempo, o cumprimento de qualquer dever ou obrigação ou deixar de exercer algum direito não será interpretado, em qualquer hipótese, como renúncia de qualquer direito, ou novação de qualquer obrigação, tampouco afetará o direito de exigir o cumprimento de toda e qualquer obrigação aqui contida. Nenhuma renúncia será eficaz perante as partes ou terceiros, a menos que feita por escrito e efetuada por diretor ou representante da parte devidamente autorizada para tanto.

- 5.7. Esta Escritura de Emissão de CCI é regida pelas leis da República Federativa do Brasil. Fica desde logo eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas desta Escritura de Emissão de CCI, com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

\* \* \* \* \*

*[Página de Assinatura do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural e Outras Avenças celebrado em [•] de [•] de 2017]*

As partes firmam esta Escritura de Emissão de CCI em 3 (três) vias de igual teor, forma e validade, na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, [•] de [•] de 2017.

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

Testemunhas:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Id.:  
CPF/MF:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Id.:  
CPF/MF:

ANEXO I-A  
*Descrição da CCI DI*

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>				<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO DA CCI DI: SÃO PAULO, 28 DE MARÇO DE 2017</b>			
SÉRIE	BRPR	NÚMERO	001	TIPO DE CCI			<b>INTEGRAL</b>
<b>1. EMISSOR</b>							
<i>RAZÃO SOCIAL:</i> <b>RB Capital Companhia de Securitização</b>							
<i>CNPJ/MF:</i> 02.773.542/0001-22							
<i>ENDEREÇO:</i> Rua Amauri, 255							
<i>COMPLEMENTO</i>	5º andar (parte)	<i>CIDADE</i>	São Paulo	<i>UF</i>	SP	<i>CEP</i>	01448-000
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>							
<i>RAZÃO SOCIAL:</i> <b>Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários</b>							
<i>CNPJ/MF:</i> 17.343.682/0001-38							
<i>ENDEREÇO:</i> Avenida das Américas, nº 4.200							
<i>COMPLEMENTO</i>	Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304	<i>CIDADE</i>	Rio de Janeiro	<i>UF</i>	RJ	<i>CEP</i>	22.640-102
<b>3. DEVEDORA</b>							
<i>RAZÃO SOCIAL:</i> <b>BR Properties S.A</b>							
<i>CNPJ/MF:</i> 06.977.751/0001-49							
<i>ENDEREÇO:</i> Avenida das Nações Unidas 12495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas							
<i>COMPLEMENTO</i>	18º andar, escritório 181	<i>CIDADE</i>	São Paulo	<i>UF</i>	SP	<i>CEP</i>	04578-000
<b>4. TÍTULO</b>							

<p>"Instrumento Particular de Escritura de Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, da Sexta Emissão de BR Properties S.A.", firmado pela BR Properties S.A. em 7 de dezembro de 2016, conforme aditado em [•] de [•] de 2017.</p>	
<p><b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:</b> R\$[•] ([•]), calculado em 27 de março de 2017 ("<u>Data de Início da Remuneração</u>"), correspondente a 100% (cem por cento) das Debêntures DI.</p>	
<p><b>6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS</b></p>	
<p>Imóveis localizados na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, objeto das matrículas n.º 44.556, 44.557, 44.558, 44.559, 44.560, 44.571, 44.572, 44.577, 44.578, 44.581, 44.582, 44.583, 44.587, 44.588, 44.589, 44.590, 44.591, 44.592, 44.593, 44.594 e 44.595, todas do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, RJ</p>	
<p><b>7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b></p>	
7.1.DATA E LOCAL DE EMISSÃO	28 de março de 2017, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
7.2.PRAZO TOTAL	Período compreendido entre 28 de março de 2017 e 15 de março de 2021.
7.3.VALOR DO PRINCIPAL	R\$[•] ([•]), na Data de Início da Remuneração.
7.4.JUROS E ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Não terá atualização monetária. Remuneração incidente sobre o valor do principal não amortizado a partir da Data de Início da Remuneração, correspondente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de [•]% ([•]) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Remuneração ou a data de pagamento da Remuneração das Debêntures DI imediatamente anterior, conforme o caso.
7.5.PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL ATUALIZADO)	(i) <u>Juros</u> : Em 8 (oito) parcelas semestrais e sucessivas, sendo a primeira devida em 15 de setembro de 2017 e a última em 15 de março de 2021, conforme cronograma previsto no <u>Anexo A</u> desta CCI; e (ii) <u>Amortização de Principal</u> : Em 2 (duas) parcelas sendo a primeira devida em 16 de março de 2020 e a segunda em 15 de março de 2021, conforme cronograma previsto no <u>Anexo A</u> desta CCI.
7.6.LOCAL DE PAGAMENTO	Transferência eletrônica permitida pelo Banco Central do Brasil e/ou TED (Transferência Eletrônica Direta) a ser realizada em conta corrente a ser indicada pelo Titular da CCI DI.
7.7.ENCARGOS	O atraso no pagamento de quaisquer das obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão de Debêntures sujeitará a

	Devedora ao pagamento de (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de 2% (dois por cento).
<b>8. GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA</b>	Não há, na Data de Emissão das CCI.

*Anexo A*

*Cronograma de Pagamentos dos Créditos Imobiliários DI*

Data de Pagamento	Juros	Amortização	% Acumulado de Amortização
15/09/2017	Sim	Não	0,00%
15/03/2018	Sim	Não	0,00%
17/09/2018	Sim	Não	0,00%
15/03/2019	Sim	Não	0,00%
16/09/2019	Sim	Não	0,00%
16/03/2020	Sim	Sim	50,00%
15/09/2020	Sim	Não	0,00%
15/03/2021	Sim	Sim	100,00%



ANEXO I-B

*Descrição da CCI IPCA Curta*

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>				<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO DA CCI IPCA CURTA: SÃO PAULO, 28 DE MARÇO DE 2017</b>			
SÉRIE	BRPR	NÚMERO	002	TIPO DE CCI			<b>INTEGRAL</b>
<b>1. EMISSOR</b>							
<i>RAZÃO SOCIAL: RB Capital Companhia de Securitização</i>							
<i>CNPJ/MF: 02.773.542/0001-22</i>							
<i>ENDEREÇO: Rua Amauri, 255</i>							
<i>COMPLEMENTO</i>	5º andar (parte)	<i>CIDADE</i>	São Paulo	<i>UF</i>	SP	<i>CEP</i>	01448-000
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>							
<i>RAZÃO SOCIAL: Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários</i>							
<i>CNPJ/MF: 17.343.682/0001-38</i>							
<i>ENDEREÇO: Avenida das Américas, nº 4.200</i>							
<i>COMPLEMENTO</i>	Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304	<i>CIDADE</i>	Rio de Janeiro	<i>UF</i>	RJ	<i>CEP</i>	22.640-102
<b>3. DEVEDORA</b>							
<i>RAZÃO SOCIAL: BR Properties S.A</i>							
<i>CNPJ/MF: 06.977.751/0001-49</i>							
<i>ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas 12495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas</i>							
<i>COMPLEMENTO</i>	18º andar, escritório 181	<i>CIDADE</i>	São Paulo	<i>UF</i>	SP	<i>CEP</i>	04578-000
<b>4. TÍTULO</b>							
<i>"Instrumento Particular de Escritura de Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da</i>							

Espécie com Garantia Real, da Sexta Emissão de BR Properties S.A.", firmado pela BR Properties S.A. em 7 de dezembro de 2016, conforme aditado em [•] de [•] de 2017.	
<b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:</b> R\$[•] ([•]), calculado em 27 de março de 2017 (" <u>Data de Início da Remuneração</u> "), correspondente a 100% (cem por cento) das Debêntures IPCA Curta.	
<b>6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS</b>	
Imóveis localizados na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, objeto das matrículas n.º 44.556, 44.557, 44.558, 44.559, 44.560, 44.571, 44.572, 44.577, 44.578, 44.581, 44.582, 44.583, 44.587, 44.588, 44.589, 44.590, 44.591, 44.592, 44.593, 44.594 e 44.595, todas do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, RJ	
<b>7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>	
7.1.DATA E LOCAL DE EMISSÃO	28 de março de 2017, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
7.2.PRAZO TOTAL	Período compreendido entre 28 de março de 2017 e 19 de março de 2024.
7.3.VALOR DO PRINCIPAL	R\$[•] ([•]), na Data de Início da Remuneração.
7.4.JUROS E ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Remuneração incidente sobre o valor do principal não amortizado a partir da Data de Início da Remuneração, correspondente a (i) variação acumulada do IPCA, e (ii) juros remuneratórios de [•]% ([•]) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Remuneração ou a data de pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA Curta imediatamente anterior, conforme o caso.
7.5.PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL ATUALIZADO)	(i) <u>Juros</u> : Em 7 (sete) parcelas anuais e sucessivas, sendo a primeira devida em 15 de março de 2018 e a última em 15 de março 2024, conforme cronograma previsto no <u>Anexo A</u> desta CCI; e (ii) <u>Amortização de Principal</u> : Em 3 (três) parcelas, sendo (a) a primeira devida em 15 de março de 2022, (b) a segunda devida em 15 de março de 2023, e (c) a terceira devida em 15 de março de 2024, conforme conforme cronograma previsto no <u>Anexo A</u> desta CCI.
7.6.LOCAL DE PAGAMENTO	Transferência eletrônica permitida pelo Banco Central do Brasil e/ou TED (Transferência Eletrônica Direta) a ser realizada em conta corrente a ser indicada pelo Titular da CCI IPCA Curta.
7.7.ENCARGOS	O atraso no pagamento de quaisquer das obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão de Debêntures sujeitará a Devedora ao pagamento de (i) juros de mora de 1% (um por

	cento) ao mês ou fração de mês, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de 2% (dois por cento).
<b>8. GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA</b>	Não há, na Data de Emissão das CCI.

*Anexo A*

*Cronograma de Pagamentos dos Créditos Imobiliários IPCA Curta*

Data de Pagamento (já considera Dias úteis)	Juros	Amortização	% Acumulado de Amortização
17/04/2017	Não	Não	0,0000%
15/05/2017	Não	Não	0,0000%
16/06/2017	Não	Não	0,0000%
17/07/2017	Não	Não	0,0000%
15/08/2017	Não	Não	0,0000%
15/09/2017	Não	Não	0,0000%
16/10/2017	Não	Não	0,0000%
16/11/2017	Não	Não	0,0000%
15/12/2017	Não	Não	0,0000%
15/01/2018	Não	Não	0,0000%
15/02/2018	Não	Não	0,0000%
15/03/2018	Sim	Não	0,0000%
16/04/2018	Não	Não	0,0000%
15/05/2018	Não	Não	0,0000%
15/06/2018	Não	Não	0,0000%

16/07/2018	Não	Não	0,0000%
15/08/2018	Não	Não	0,0000%
17/09/2018	Não	Não	0,0000%
15/10/2018	Não	Não	0,0000%
16/11/2018	Não	Não	0,0000%
17/12/2018	Não	Não	0,0000%
15/01/2019	Não	Não	0,0000%
15/02/2019	Não	Não	0,0000%
15/03/2019	Sim	Não	0,0000%
15/04/2019	Não	Não	0,0000%
15/05/2019	Não	Não	0,0000%
17/06/2019	Não	Não	0,0000%
15/07/2019	Não	Não	0,0000%
15/08/2019	Não	Não	0,0000%
16/09/2019	Não	Não	0,0000%
15/10/2019	Não	Não	0,0000%
18/11/2019	Não	Não	0,0000%
16/12/2019	Não	Não	0,0000%
15/01/2020	Não	Não	0,0000%
17/02/2020	Não	Não	0,0000%

16/03/2020	Sim	Não	0,0000%
15/04/2020	Não	Não	0,0000%
15/05/2020	Não	Não	0,0000%
15/06/2020	Não	Não	0,0000%
15/07/2020	Não	Não	0,0000%
17/08/2020	Não	Não	0,0000%
15/09/2020	Não	Não	0,0000%
15/10/2020	Não	Não	0,0000%
16/11/2020	Não	Não	0,0000%
15/12/2020	Não	Não	0,0000%
15/01/2021	Não	Não	0,0000%
17/02/2021	Não	Não	0,0000%
15/03/2021	Sim	Não	0,0000%
15/04/2021	Não	Não	0,0000%
17/05/2021	Não	Não	0,0000%
15/06/2021	Não	Não	0,0000%
15/07/2021	Não	Não	0,0000%
16/08/2021	Não	Não	0,0000%
15/09/2021	Não	Não	0,0000%
15/10/2021	Não	Não	0,0000%

16/11/2021	Não	Não	0,0000%
15/12/2021	Não	Não	0,0000%
17/01/2022	Não	Não	0,0000%
15/02/2022	Não	Não	0,0000%
15/03/2022	Sim	Sim	33,3333%
18/04/2022	Não	Não	0,0000%
16/05/2022	Não	Não	0,0000%
15/06/2022	Não	Não	0,0000%
15/07/2022	Não	Não	0,0000%
15/08/2022	Não	Não	0,0000%
15/09/2022	Não	Não	0,0000%
17/10/2022	Não	Não	0,0000%
16/11/2022	Não	Não	0,0000%
15/12/2022	Não	Não	0,0000%
16/01/2023	Não	Não	0,0000%
15/02/2023	Não	Não	0,0000%
15/03/2023	Sim	Sim	50,0000%
17/04/2023	Não	Não	0,0000%
15/05/2023	Não	Não	0,0000%
15/06/2023	Não	Não	0,0000%

17/07/2023	Não	Não	0,0000%
15/08/2023	Não	Não	0,0000%
15/09/2023	Não	Não	0,0000%
16/10/2023	Não	Não	0,0000%
16/11/2023	Não	Não	0,0000%
15/12/2023	Não	Não	0,0000%
15/01/2024	Não	Não	0,0000%
15/02/2024	Não	Não	0,0000%
15/03/2024	Sim	Sim	100,0000%

ANEXO I-C

*Descrição da CCI IPCA Longa*

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>				<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO DA CCI IPCA LONGA: SÃO PAULO, 28 DE MARÇO DE 2017</b>				
SÉRIE	BRPR	NÚMERO	003	TIPO DE CCI			INTEGRAL	
<b>1. EMISSOR</b>								
<i>RAZÃO SOCIAL: RB Capital Companhia de Securitização</i>								
<i>CNPJ/MF: 02.773.542/0001-22</i>								
<i>ENDEREÇO: Rua Amauri, 255</i>								
<i>COMPLEMENTO</i>		5º andar (parte)	<i>CIDADE</i>	São Paulo	<i>UF</i>	SP	<i>CEP</i>	01448-000
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>								
<i>RAZÃO SOCIAL: Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários</i>								



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	22.640-102
<b>3. DEVEDORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>BR Properties S.A</b>							
CNPJ/MF: 06.977.751/0001-49							
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas 12495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas							
COMPLEMENTO	18º andar, escritório 181	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04578-000
<b>4. TÍTULO</b>							
<i>"Instrumento Particular de Escritura de Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, da Sexta Emissão de BR Properties S.A.", firmado pela BR Properties S.A. em 7 de dezembro de 2016, conforme aditado em [•] de [•] de 2017.</i>							
<b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:</b> R\$[•] ([•]), calculado em 27 de março de 2017 (" <u>Data de Início da Remuneração</u> "), correspondente a 100% (cem por cento) das Debêntures IPCA Longa.							
<b>6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS</b>							
Imóveis localizados na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, objeto das matrículas n.º 44.556, 44.557, 44.558, 44.559, 44.560, 44.571, 44.572, 44.577, 44.578, 44.581, 44.582, 44.583, 44.587, 44.588, 44.589, 44.590, 44.591, 44.592, 44.593, 44.594 e 44.595, todas do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, RJ							
<b>7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>							
7.1.DATA E LOCAL DE EMISSÃO				28 de março de 2017, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.			
7.2.PRAZO TOTAL				Período compreendido entre 28 de março de 2018 e 15 de março de 2030.			
7.3.VALOR DO PRINCIPAL				R\$[•] ([•]), na Data de Início da Remuneração.			
7.4.JUROS E ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA				Remuneração incidente sobre o valor do principal não amortizado a partir da Data de Início da Remuneração, correspondente a (i) variação acumulada do IPCA, e (ii) juros			

	remuneratórios de [•]% ([•]) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Remuneração ou a data de pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA Longa imediatamente anterior, conforme o caso.
7.5.PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL ATUALIZADO)	(i) <b>Juros:</b> Em 13 (treze) parcelas anuais e sucessivas, sendo a primeira devida em 15 de março de 2018 e a última em 15 de março de 2030, conforme cronograma previsto no <u>Anexo A</u> desta CCI; e (ii) <b>Amortização de Principal:</b> Em 13 (treze) parcelas anuais e sucessivas, sendo a primeira devida em 15 de março de 2017 e a última em 15 de março de 2030, conforme cronograma previsto no <u>Anexo A</u> desta CCI.
7.6.LOCAL DE PAGAMENTO	Transferência eletrônica permitida pelo Banco Central do Brasil e/ou TED (Transferência Eletrônica Direta) a ser realizada em conta corrente a ser indicada pelo Titular da CCI IPCA Longa.
7.7.ENCARGOS	O atraso no pagamento de quaisquer das obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão de Debêntures sujeitará a Devedora ao pagamento de (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de 2% (dois por cento).
<b>8. GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA</b>	Não há, na Data de Emissão das CCI.

Anexo A

*Cronograma de Pagamentos dos Créditos Imobiliários IPCA Longa*

<b>Data de Pagamento (já considera Dias úteis)</b>	<b>Juros</b>	<b>Amortização</b>	<b>% Acumulado de Amortização</b>
17/04/2017	Não	Não	0,0000%
15/05/2017	Não	Não	0,0000%
16/06/2017	Não	Não	0,0000%
17/07/2017	Não	Não	0,0000%
15/08/2017	Não	Não	0,0000%
15/09/2017	Não	Não	0,0000%
16/10/2017	Não	Não	0,0000%
16/11/2017	Não	Não	0,0000%
15/12/2017	Não	Não	0,0000%
15/01/2018	Não	Não	0,0000%
15/02/2018	Não	Não	0,0000%
15/03/2018	Sim	Sim	7,6923%
16/04/2018	Não	Não	0,0000%
15/05/2018	Não	Não	0,0000%
15/06/2018	Não	Não	0,0000%
16/07/2018	Não	Não	0,0000%
15/08/2018	Não	Não	0,0000%
17/09/2018	Não	Não	0,0000%
15/10/2018	Não	Não	0,0000%
16/11/2018	Não	Não	0,0000%
17/12/2018	Não	Não	0,0000%

15/01/2019	Não	Não	0,0000%
15/02/2019	Não	Não	0,0000%
15/03/2019	Sim	Sim	8,3333%
15/04/2019	Não	Não	0,0000%
15/05/2019	Não	Não	0,0000%
17/06/2019	Não	Não	0,0000%
15/07/2019	Não	Não	0,0000%
15/08/2019	Não	Não	0,0000%
16/09/2019	Não	Não	0,0000%
15/10/2019	Não	Não	0,0000%
18/11/2019	Não	Não	0,0000%
16/12/2019	Não	Não	0,0000%
15/01/2020	Não	Não	0,0000%
17/02/2020	Não	Não	0,0000%
16/03/2020	Sim	Sim	9,0909%
15/04/2020	Não	Não	0,0000%
15/05/2020	Não	Não	0,0000%
15/06/2020	Não	Não	0,0000%
15/07/2020	Não	Não	0,0000%
17/08/2020	Não	Não	0,0000%
15/09/2020	Não	Não	0,0000%
15/10/2020	Não	Não	0,0000%
16/11/2020	Não	Não	0,0000%
15/12/2020	Não	Não	0,0000%
15/01/2021	Não	Não	0,0000%
17/02/2021	Não	Não	0,0000%
15/03/2021	Sim	Sim	10,0000%
15/04/2021	Não	Não	0,0000%
17/05/2021	Não	Não	0,0000%

15/06/2021	Não	Não	0,0000%
15/07/2021	Não	Não	0,0000%
16/08/2021	Não	Não	0,0000%
15/09/2021	Não	Não	0,0000%
15/10/2021	Não	Não	0,0000%
16/11/2021	Não	Não	0,0000%
15/12/2021	Não	Não	0,0000%
17/01/2022	Não	Não	0,0000%
15/02/2022	Não	Não	0,0000%
15/03/2022	Sim	Sim	11,1111%
18/04/2022	Não	Não	0,0000%
16/05/2022	Não	Não	0,0000%
15/06/2022	Não	Não	0,0000%
15/07/2022	Não	Não	0,0000%
15/08/2022	Não	Não	0,0000%
15/09/2022	Não	Não	0,0000%
17/10/2022	Não	Não	0,0000%
16/11/2022	Não	Não	0,0000%
15/12/2022	Não	Não	0,0000%
16/01/2023	Não	Não	0,0000%
15/02/2023	Não	Não	0,0000%
15/03/2023	Sim	Sim	12,5000%
17/04/2023	Não	Não	0,0000%
15/05/2023	Não	Não	0,0000%
15/06/2023	Não	Não	0,0000%
17/07/2023	Não	Não	0,0000%
15/08/2023	Não	Não	0,0000%
15/09/2023	Não	Não	0,0000%
16/10/2023	Não	Não	0,0000%

16/11/2023	Não	Não	0,0000%
15/12/2023	Não	Não	0,0000%
15/01/2024	Não	Não	0,0000%
15/02/2024	Não	Não	0,0000%
15/03/2024	Sim	Sim	14,2857%
15/04/2024	Não	Não	0,0000%
15/05/2024	Não	Não	0,0000%
17/06/2024	Não	Não	0,0000%
15/07/2024	Não	Não	0,0000%
15/08/2024	Não	Não	0,0000%
16/09/2024	Não	Não	0,0000%
15/10/2024	Não	Não	0,0000%
18/11/2024	Não	Não	0,0000%
16/12/2024	Não	Não	0,0000%
15/01/2025	Não	Não	0,0000%
17/02/2025	Não	Não	0,0000%
17/03/2025	Sim	Sim	16,6667%
15/04/2025	Não	Não	0,0000%
15/05/2025	Não	Não	0,0000%
16/06/2025	Não	Não	0,0000%
15/07/2025	Não	Não	0,0000%
15/08/2025	Não	Não	0,0000%
15/09/2025	Não	Não	0,0000%
15/10/2025	Não	Não	0,0000%
17/11/2025	Não	Não	0,0000%
15/12/2025	Não	Não	0,0000%
15/01/2026	Não	Não	0,0000%
18/02/2026	Não	Não	0,0000%
16/03/2026	Sim	Sim	20,0000%

15/04/2026	Não	Não	0,0000%
15/05/2026	Não	Não	0,0000%
15/06/2026	Não	Não	0,0000%
15/07/2026	Não	Não	0,0000%
17/08/2026	Não	Não	0,0000%
15/09/2026	Não	Não	0,0000%
15/10/2026	Não	Não	0,0000%
16/11/2026	Não	Não	0,0000%
15/12/2026	Não	Não	0,0000%
15/01/2027	Não	Não	0,0000%
15/02/2027	Não	Não	0,0000%
15/03/2027	Sim	Sim	25,0000%
15/04/2027	Não	Não	0,0000%
17/05/2027	Não	Não	0,0000%
15/06/2027	Não	Não	0,0000%
15/07/2027	Não	Não	0,0000%
16/08/2027	Não	Não	0,0000%
15/09/2027	Não	Não	0,0000%
15/10/2027	Não	Não	0,0000%
16/11/2027	Não	Não	0,0000%
15/12/2027	Não	Não	0,0000%
17/01/2028	Não	Não	0,0000%
15/02/2028	Não	Não	0,0000%
15/03/2028	Sim	Sim	33,3333%
17/04/2028	Não	Não	0,0000%
15/05/2028	Não	Não	0,0000%
16/06/2028	Não	Não	0,0000%
17/07/2028	Não	Não	0,0000%
15/08/2028	Não	Não	0,0000%

15/09/2028	Não	Não	0,0000%
16/10/2028	Não	Não	0,0000%
16/11/2028	Não	Não	0,0000%
15/12/2028	Não	Não	0,0000%
15/01/2029	Não	Não	0,0000%
15/02/2029	Não	Não	0,0000%
15/03/2029	Sim	Sim	50,0000%
16/04/2029	Não	Não	0,0000%
15/05/2029	Não	Não	0,0000%
15/06/2029	Não	Não	0,0000%
16/07/2029	Não	Não	0,0000%
15/08/2029	Não	Não	0,0000%
17/09/2029	Não	Não	0,0000%
15/10/2029	Não	Não	0,0000%
16/11/2029	Não	Não	0,0000%
17/12/2029	Não	Não	0,0000%
15/01/2030	Não	Não	0,0000%
15/02/2030	Não	Não	0,0000%
15/03/2030	Sim	Sim	100,0000%



**ANEXO X**

---

- MINUTA DO CONTRATO DE CESSÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

Celebram este "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão"):

I. como cedente:

BR PROPERTIES S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas 12495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 06.977.751/0001-49, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.316.592, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Cedente" ou "Devedora");

II. como cessionária:

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255 – 5º andar, parte, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Cessionária" ou "Securitizadora" e, em conjunto com a Cedente, "Partes", quando referidas coletivamente, e "Parte", quando referidas individualmente); e

(Termos iniciados por letra maiúscula utilizados neste Contrato de Cessão que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, da Sexta Emissão de BR Properties S.A.*", celebrada em 7 de dezembro de 2016, conforme posteriormente aditada em [•] de [•] de 2017 ("Escritura de Emissão de Debêntures") entre a Devedora e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, na qualidade de agente fiduciário das Debêntures ("Agente Fiduciário das Debêntures").)

CONSIDERANDO QUE:

(A) em 12 de dezembro de 2016, a Devedora emitiu 550.000 (quinhentas e cinquenta mil) debêntures ("Debêntures"), não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, para distribuição nos termos da Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor, no valor total de R\$550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais) ("Data de Emissão"), nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;

- (B) conforme previsto na Cláusula 6.16 da Escritura de Emissão e aprovada pelo Conselho de Administração da Devedora em [•] de [•] de 2017, a Devedora procederá à repactuação das Debêntures para alterar, dentre outras condições, a remuneração, o prazo de vencimento e a sua divisão em 3 (três) séries distintas ("Repactuação"), conforme previsto no aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures celebrado em [•] de [•] de 2017;
- (C) os Debenturistas não concordaram com as novas condições das Debêntures conforme Repactuação proposta pela Devedora e, portanto, a Devedora, efetuará a recompra da totalidade das Debêntures (sendo a data da recompra doravante denominada "Data da Repactuação") para sua manutenção em tesouraria e posterior implementação da Repactuação;
- (D) em virtude da Repactuação e nos termos do aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures celebrado em [•] de [•] de 2017, a partir da Data da Repactuação, as Debêntures serão divididas em 3 (três) séries, sendo:
- (i) [•] ([•]) Debêntures da 1ª série da Devedora ("Debêntures DI"), com valor de principal de R\$[•] ([•]), em 27 de março de 2017 ("Data de Início da Remuneração das Debêntures"), que deverão ser pagos pela Devedora, acrescidos de remuneração incidente sobre o saldo devedor do valor nominal unitário das Debêntures DI, a partir da Data de Início da Remuneração das Debêntures correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP S.A. – Mercados Organizados ("CETIP"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida de [•]% ([•]) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures DI imediatamente anterior, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures DI, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou deste Contrato de Cessão ("Créditos Imobiliários DI");
  - (ii) [•] ([•]) Debêntures da 2ª série da Devedora ("Debêntures IPCA Curta"), com valor de principal de R\$[•] ([•]), na Data de Início da Remuneração, que deverão ser pagos pela Devedora, acrescidos de remuneração incidente sobre o saldo devedor do valor nominal unitário das Debêntures IPCA Curta a partir da Data de

Início da Remuneração das Debêntures correspondente à (i) variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"), e (ii) juros remuneratórios de [•]% ([•]) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures ou a data de pagamento dos juros das Debêntures IPCA Curta imediatamente anterior, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures IPCA Curta, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, a atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou deste Contrato de Cessão ("Créditos Imobiliários IPCA Curta"); e

- (iii) [•] ([•]) Debêntures da 3ª série da Devedora ("Debêntures IPCA Longa"), com valor de principal de R\$[•] ([•]), na Data de Início da Remuneração, que deverão ser pagos pela Devedora, acrescidos de remuneração incidente sobre o saldo devedor do valor nominal unitário das Debêntures IPCA Longa a partir da Data de Início da Remuneração das Debêntures correspondente à (i) variação acumulada do IPCA, e (ii) juros remuneratórios de [•]% ([•]) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures ou a data de pagamento dos juros das Debêntures IPCA Longa imediatamente anterior, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures IPCA Longa, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, a atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou deste Contrato de Cessão ("Créditos Imobiliários IPCA Longa" e, em conjunto com os Créditos Imobiliários DI e os Créditos Imobiliários IPCA Curta, "Créditos Imobiliários");
- (F) posteriormente à implementação da Repactuação, a Devedora deseja transferir as Debêntures mantidas em tesouraria para a Securitizadora, nos termos e condições previstos neste instrumento;
- (G) após a transferência das Debêntures e dos respectivos Créditos Imobiliários por ela representados, a Securitizadora emitirá 3 (três) cédulas de crédito imobiliário para representar tais Créditos Imobiliários, sendo uma representativa dos Créditos Imobiliários DI ("CCI DI"), uma representativa dos Créditos Imobiliários IPCA Curta ("CCI IPCA Curta") e a outra dos Créditos Imobiliários IPCA Longa ("CCI IPCA Longa" e, em conjunto com a CCI DI e a CCI IPCA Curta, as "CCI"), por meio do "*Instrumento*

*Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("Escritura de Emissão de CCI"), o qual será custodiado pela Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38 ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário"), conforme disposto na Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor ("Lei n.º 10.931");

- (H) a Cessionária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nos termos da Instrução CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor ("Instrução CVM 414"), e tem por objeto social a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 8º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei n.º 9.514");
- (I) em virtude da cessão da transferência das Debêntures e dos Créditos Imobiliários por elas representados, para fins de vinculação a certificados de recebíveis imobiliários de emissão da Cessionária, conforme estabelecido na Cláusula 1.7 abaixo, a Devedora constituiu ou constituirá, conforme o caso, as seguintes garantias (em conjunto, "Garantias"), em garantia do pagamento da totalidade (a) das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes de atualização monetária, juros, multas e penalidades relativas aos créditos decorrentes das Debêntures; e (b) de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à emissão e à manutenção dos CRI (conforme abaixo definidos), inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos créditos decorrentes das Debêntures e excussão das Garantias, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais ("Obrigações Garantidas"):
- (i) cessão fiduciária de aplicação financeira no valor inicial de R\$550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais) ("Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira") constituída nos termos do "Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira em Garantia" celebrado em 21 de dezembro de 2016, conforme aditado em 3 de janeiro de 2017 ("Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira"), a qual será liberada observado o disposto na Cláusula 4.3 abaixo;
  - (ii) alienação fiduciária do Imóvel Lastro (conforme abaixo definido) e dos imóveis localizados na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, objeto das matrículas n.º 44.596, 44.597, 44.598, 44.599, 44.565, 44.566, 44.567, 44.568, 44.569, 44.570, 44.573, 44.574, 44.575, 44.576, 44.584, 44.585 e 44.586, todas do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, RJ (em conjunto, "Imóvel Garantia" e "Alienação Fiduciária de Imóvel", respectivamente), a ser

constituída por meio do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia*", a ser celebrado entre a Devedora e a Cessionária ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel"); e

- (iii) cessão fiduciária dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos pela Devedora decorrentes da locação do Imóvel Garantia, nos termos dos respectivos contratos de locação, bem como dos direitos creditórios decorrentes de conta vinculada onde serão depositados os recursos decorrentes de tal locação ("Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios"), a ser constituída por meio do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*" a ser celebrado entre a Devedora e a Cessionária ("Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios" e, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Aplicação Financeira e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, "Contratos de Garantia");
- (J) com lastro nas CCI e nos Créditos Imobiliários por elas representados, a Securitizadora emitirá os certificados de recebíveis imobiliários das 149ª, 150ª e 151ª séries da 1ª emissão da RB Capital Companhia de Securitização ("CRI DI", "CRI IPCA Curta" e "CRI IPCA Longa" respectivamente, e em conjunto os "CRI"), os quais serão ofertados por meio de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 414 e da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e ("Instrução CVM 400" e "Oferta", respectivamente);
- (K) as CCI em conjunto representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários integrarão o lastro dos CRI ("Emissão"), conforme "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 149ª, 150ª e 151ª séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia de Securitização*" ("Termo de Securitização");
- (K) o Banco Itaú BBA S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.500, 1º, 2º e 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.298.092/0001-30 ("Coordenador Líder"), o Banco Bradesco BBI S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.064, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 06.271.464/0103-43 e a 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 Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.600/3.624, 10º andar, conjuntos 101 e 102, na inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.332.886/0011-78 (em conjunto, "Coordenadores") são sociedades devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e foram contratadas pela Cessionária para realizar a distribuição pública dos CRI por meio do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, das 149ª, 150ª e 151ª séries da 1ª emissão da RB Capital Companhia de Securitização*" celebrado entre a

- Securitizadora, a Devedora e os Coordenadores em 20 de janeiro de 2017 ("Contrato de Distribuição");
- (L) fazem parte da Oferta os seguintes documentos (em conjunto, os "Documentos da Operação"): (i) a Escritura de Emissão de Debêntures, (ii) este Contrato de Cessão; (iii) a Escritura de Emissão de CCI, (iv) os Contratos de Garantia, (v) o Termo de Securitização, (vi) o Contrato de Distribuição, (vii) os Prospectos Preliminar e Definitivo, (viii) os boletins de subscrição dos CRI e (ix) os demais documentos relativos à emissão e oferta dos CRI;
  - (M) a manutenção da existência, validade e eficácia da Escritura de Emissão de Debêntures, de acordo com os seus termos e condições, é condição essencial da Oferta, sendo que a pontual liquidação, pela Cessionária, das obrigações assumidas nos CRI, encontra-se vinculada ao cumprimento, pela Devedora, de todas as suas respectivas obrigações assumidas nos Documentos da Operação; e
  - (N) 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 celebrar este Contrato de Cessão, de acordo com os seguintes termos e condições:

1. OBJETO DA CESSÃO

- 1.1 Cessão dos Créditos Imobiliários: Este Contrato de Cessão tem por objeto a cessão e transferência onerosa, pela Cedente à Cessionária, em caráter irrevogável e irretroatável, da totalidade das Debêntures e dos Créditos Imobiliários originados da Escritura de Emissão de Debêntures ("Cessão de Créditos"), observado o disposto na Cláusula 1.1.1 abaixo.
  - 1.1.1. Sem prejuízo de o presente Contrato vincular as Partes desde a data de sua assinatura, a presente cessão das Debêntures e dos Créditos Imobiliários por elas representados será eficaz a partir de 28 de março de 2017.
  - 1.2. Posição Contratual: A Cedente concorda, neste ato, que em virtude da Cessão de Créditos, o exercício ou não de quaisquer direitos e prerrogativas que lhes sejam assegurados pela Escritura de Emissão de Debêntures dependerá de prévia e expressa aprovação da Cessionária, que após a cessão aqui configurada passará a configurar na qualidade de debenturista. Nessas hipóteses, a Cedente enviará notificação para a Cessionária, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência sobre o fato que der ensejo à prévia aprovação da Cessionária mencionada nesta cláusula.
  - 1.2.1. Caso não haja disposição expressa nos Documentos da Operação especificando como a Cessionária deverá atuar, será convocada assembleia de titulares de CRI toda vez que a Cessionária tiver que se manifestar nos termos da Cláusula 1.2 acima. Tal assembleia deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Cessionária se manifestar, desde que respeitado o prazo de antecedência para convocação da



- assembleia geral dos titulares de CRI previsto no Termo de Securitização.
- 1.2.2. Somente após receber a orientação definida pelos titulares de CRI em assembleia geral, a Cessionária deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os titulares de CRI não compareçam à referida assembleia geral, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Cessionária permanecerá silente.
  - 1.3. Valor Nominal: Os Créditos Imobiliários objeto deste Contrato de Cessão terão, na Data de Início da Remuneração, o valor nominal de R\$550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), sendo (i) R\$[•] ([•]) referentes aos Créditos Imobiliários DI, (ii) R\$[•] ([•]) referentes aos Créditos Imobiliários IPCA Curta, e (iii) R\$[•] ([•]) referentes aos Créditos Imobiliários IPCA Longa.
  - 1.4. Abrangência: Nos termos dos artigos 287 e 893 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor ("Código Civil") e artigos 21 e 22 da Lei n.º 10.931, a cessão das Debêntures e dos Créditos Imobiliários por elas representados compreende, além da cessão do direito de recebimento dos Créditos Imobiliários, a cessão de todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, às Debêntures e à Escritura de Emissão de Debêntures, inclusive direitos de voto no que concerne às Debêntures.
  - 1.5. Cessão Boa, Firme e Valiosa: A Cedente se obriga a adotar, em nome da Cessionária, todas as medidas que se fizerem necessárias, nesta data, para fazer a cessão de créditos sempre boa, firme e valiosa.
  - 1.6. Transferência de Titularidade: A cessão das Debêntures e dos Créditos Imobiliários por elas representados é formalizada por meio deste Contrato de Cessão e da negociação das Debêntures junto à CETIP, observado o previsto na Cláusula 1.1.1 acima.
  - 1.6.1. A partir da data de assinatura deste Contrato de Cessão e uma vez transcorrido o prazo previsto na Cláusula 1.1.1 acima, está autorizada pela Cedente, em caráter irrevogável e irretroatável, na forma dos artigos 653 e seguintes do Código Civil, a transferência da titularidade das Debêntures, para a Cessionária, junto à CETIP.
  - 1.7. Emissão dos CRI: Este Contrato de Cessão se destina a viabilizar a emissão dos CRI, de modo que as Debêntures e os Créditos Imobiliários representados por elas, após a emissão das CCI pela Cessionária, serão vinculados aos CRI até que se complete o resgate integral destes, conforme previsto no Termo de Securitização. Considerando-se essa motivação, as Partes reconhecem que é essencial que as Debêntures e os Créditos Imobiliários mantenham o seu curso e conformação estabelecidos neste Contrato de Cessão e na Escritura de Emissão de Debêntures, sendo certo que eventual alteração dessas características interferirá no lastro dos CRI.
  - 1.8. Exigências CVM, ANBIMA, BM&FBOVESPA e CETIP: Em decorrência do estabelecido na Cláusula 1.7 acima, a Cedente e a Devedora declaram seu conhecimento de que a CVM e/ou a CETIP e/ou a BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores,

Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA") e/ou a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais ("ANBIMA") poderão fazer exigências relacionadas com a emissão dos CRI, hipótese em que a Cedente ficará responsável, juntamente com a Cessionária e o Agente Fiduciário, por sanar os eventuais vícios existentes, no prazo concedido pela CVM, CETIP, BM&FBOVESPA e/ou pela ANBIMA, conforme venha a ser razoavelmente solicitado pela Cessionária.

## 2. DA CESSÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1 Transferência dos Créditos Imobiliários: Por meio deste Contrato de Cessão, a Cedente cede e transfere à Cessionária, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza, e a Cessionária adquire, em caráter irrevogável e irretroatável, as Debêntures e os Créditos Imobiliários por elas representados.

2.1.1. A Cedente, na qualidade de emissora e devedora das Debêntures e os Créditos Imobiliários por elas representados, neste ato comprova a sua ciência com todos os termos e condições da presente Cessão de Créditos, em observância ao disposto no artigo 290 do Código Civil Brasileiro.

2.2. Valor de Cessão: Pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Cessionária pagará à Cedente o valor de R\$550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), que representa o valor das Debêntures em 28 de março de 2017 com deságio de 1 (um) dia de Remuneração e Atualização Monetária, conforme o caso, incidente sobre os CRI, caso aplicável, de acordo com a Cláusula 5 do Termo de Securitização, sendo (i) R\$[•] ([•]) referentes aos Créditos Imobiliários DI, (ii) R\$[•] ([•]) referentes aos Créditos Imobiliários IPCA Curta, e (iii) R\$[•] ([•]) referentes aos Créditos Imobiliários IPCA Longa ("Valor da Cessão"). Fica estabelecido que o Valor da Cessão será pago pela Cessionária para a Cedente, observados os termos deste Contrato de Cessão.

2.2.1. As Partes estabelecem que, cumpridas as Condições Precedentes previstas na Cláusula 2.3 abaixo, o pagamento do Valor da Cessão será realizado no mesmo dia da efetiva integralização da totalidade dos CRI pelos investidores, desde que realizado até as 16:00h (horário de Brasília). Caso a integralização da totalidade dos CRI seja feita após o referido horário, o pagamento do Valor da Cessão será feito no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, sem acréscimo de atualização monetária e juros remuneratórios.

2.2.2. O pagamento do Valor da Cessão pela Cessionária à Cedente será realizado mediante depósito, na conta n.º [•], agência [•], Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Cedente ("Conta Autorizada Cedente").

2.2.3. Mediante o pagamento integral do Valor de Cessão, deduzidos os valores das Despesas, a Cedente dará à Cessionária automaticamente a mais rasa, plena, geral, irrevogável e irretroatável quitação em relação ao Valor de Cessão, valendo o comprovante de depósito do Valor de Cessão na Conta Autorizada Cedente e efetiva compensação financeira como recibo. A Cedente desde já autoriza a dedução do valor das Despesas e do Valor Mínimo

dos Fundos de Despesas (conforme definido na Cláusula 9.10 abaixo) do Valor da Cessão.

2.3. Condições do Pagamento do Valor de Cessão: Os pagamentos relativos ao Valor da Cessão ocorrerão após o atendimento das seguintes condições, cumulativamente ("Condições Precedentes"):

- I. verificação pela Cessionária de que a Cedente efetuou o depósito das Debêntures na conta CETIP da Cessionária, conforme registros da CETIP;
- II. perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua lavratura e/ou assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto;
- III. protocolo nos cartórios de registro de títulos e documentos da cidade de São Paulo, SP deste Contrato de Cessão e do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
- V. prenotação no Registro de Imóveis competente do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;
- VI. comprovação de envio de notificações aos locatários nos termos da Cláusula 2.1, item II do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
- VII. emissão, subscrição e integralização dos CRI; e
- VIII. não imposição de exigências pela CETIP, BM&FBOVESPA, CVM ou ANBIMA que torne a emissão dos CRI impossível ou inviável.

2.3.1. Correrão por conta da Devedora todas as taxas, despesas e emolumentos devidos aos serviços de notas, de registros de imóveis e títulos e documentos, necessárias à formalização e registro deste Contrato de Cessão e dos Contratos de Garantia, bem como ao atendimento das demais Condições Precedentes acima.

2.3.2. Nos termos da Cláusula 5 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora destinou os recursos líquidos obtidos com as Debêntures para a aquisição dos imóveis localizados na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, objeto das matrículas n.º 44.556, 44.557, 44.558, 44.559, 44.560, 44.571, 44.572, 44.577, 44.578, 44.581, 44.582, 44.583, 44.587, 44.588, 44.589, 44.590, 44.591, 44.592, 44.593, 44.594, 44.595, todas do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, RJ ("Imóvel Lastro"), tendo sido tal destinação de recursos comprovada pela Devedora nos termos acima previstos mediante apresentação ao Agente Fiduciário, em [•] de [•] de 2017, da escritura de compra e venda dos Imóveis Lastro e do comprovante de transferência do preço de aquisição do Imóvel Lastro para o vendedor. Até a data de vencimento final dos CRI a efetiva comprovação da utilização dos recursos na forma prevista na Cláusula 5 da Escritura de Emissão de Debêntures será verificada pelo Agente Fiduciário.

2.3.2.1. Adicionalmente, a Devedora se obriga a apresentar quaisquer documentos adicionais que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário ou pela Securitizadora para esclarecimentos referentes à destinação de recursos prevista na Cláusula 2.3.2 acima, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis ou em prazo inferior, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pelo Agente Fiduciário e/ou pela Cessionária de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, autorreguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.

### 3. DOS PAGAMENTOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

3.1. Pagamentos dos Créditos Imobiliários. Em decorrência da celebração deste Contrato de Cessão, quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários serão devidos integralmente e pagos diretamente pela Devedora à Cessionária, a partir da data prevista na Cláusula 1.1.1 acima, da seguinte forma: (i) os Créditos Imobiliários DI serão pagos na conta n.º 05771-0, agência 0910 do Banco Itaú Unibanco S.A. ("Conta DI"), de titularidade da Cessionária e vinculada ao patrimônio separado dos CRI, (ii) os Créditos Imobiliários IPCA Curta serão pagos na conta n.º 05769-4, agência 0910 do Banco Itaú Unibanco S.A. ("Conta IPCA Curta"), de titularidade da Cessionária e vinculada ao patrimônio separado dos CRI, e (iii) os Créditos Imobiliários IPCA Longa serão pagos na conta n.º 05572-2, agência 0910 do Banco Itaú Unibanco S.A. ("Conta IPCA Longa" e, em conjunto com a Conta DI e a Conta IPCA Curta, "Contas do Patrimônio Separado"), de titularidade da Cessionária e vinculada ao patrimônio separado dos CRI, sendo que tais recursos serão utilizados conforme disposto no Termo de Securitização.

3.2. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI. Os pagamentos recebidos relativos aos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até a integral liquidação dos CRI. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos das Debêntures e, conseqüentemente, dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Cessionária através do Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Cessionária. Neste sentido:

- I. constituem patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio da Cessionária em nenhuma hipótese ("Patrimônio Separado");
- II. permanecerão segregados do patrimônio da Cessionária até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- III. destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração;
- IV. estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Cessionária;
- V. não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Cessionária, por mais privilegiados que sejam; e

- VI. somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.
- 3.3. Administração Ordinária das Debêntures e dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração ordinária das Debêntures e dos Créditos Imobiliários representados por elas, serão exercidas pela Cessionária, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação:
- I. controlar a evolução dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures e da dívida de responsabilidade da Devedora, observadas as condições estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures;
  - II. receber, de forma direta e exclusiva, todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta das Debêntures e dos Créditos Imobiliários nas respectivas Contas do Patrimônio Separado, inclusive a título de pagamento antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos Créditos Imobiliários, deles dando quitação;
  - III. a emissão dos termos de liberação das Garantias, sob a ciência, se for o caso, ao Agente Fiduciário, nas hipóteses previstas nos Contratos de Garantia, bem como quando encerrados os compromissos contratuais; e
  - IV. responsabilizar-se pela excussão das Garantias e rateio dos valores perante os titulares dos CRI, na proporção detida por cada um deles.
- 3.4. Cobrança das Debêntures e dos Créditos Imobiliários: A Cessionária será responsável pela cobrança administrativa e judicial, por si ou por terceiros contratados, mediante utilização de recursos do Patrimônio Separado, se necessária: (i) das Debêntures e, conseqüentemente, dos Créditos Imobiliários, os quais serão depositados nas respectivas Contas do Patrimônio Separado; e (ii) das Garantias, conforme necessário.

#### 4. DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS

- 4.1. Declarações da Devedora: A Devedora, neste ato, declara e garante à Cessionária, na data de assinatura deste Contrato de Cessão e na data do pagamento do Valor de Cessão, que:
- I. é sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
  - II. está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração deste Contrato de Cessão, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes, em especial aquelas relativas à cessão das Debêntures e dos Créditos Imobiliários, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e societários necessários para tanto;
  - III. os seus representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão

têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em nome da Devedora, na qualidade de cedente e devedora das Debêntures e dos Créditos Imobiliários, as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão;

- IV. a celebração deste Contrato de Cessão e o cumprimento das obrigações nele assumidas (i) não violam qualquer contrato de que é parte ou qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada; e (iii) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza que não tenha sido obtido;
- V. as Debêntures e os Créditos Imobiliários representam títulos de crédito existentes, válidos, eficazes e vigentes, nos termos contratados, e são de legítima e exclusiva titularidade da Cedente, estando livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza que possam obstar a cessão das Debêntures e dos Créditos Imobiliários por ela representados pela Cedente e o pleno gozo e uso, pela Cessionária, de todos os direitos, garantias e prerrogativas relacionados às Debêntures e e aos Créditos Imobiliários por ela representados;
- VI. está ciente da cessão aqui prevista, concordando plenamente com todos os termos e condições deste Contrato de Cessão;
- VII. a partir da Data da Repactuação, o pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ser efetuado nas respectivas Contas do Patrimônio Separado indicadas na Cláusula 3.1 acima;
- VIII. a cessão dos Créditos Imobiliários em nada prejudicará os seus direitos e obrigações previstos na Escritura de Emissão de Debêntures;
- IX. uma vez efetivada a cessão das Debêntures e dos Créditos Imobiliários representados por elas, qualquer alteração nos direitos e/ou obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures somente será válida e eficaz com a concordância expressa da Cessionária, especialmente quanto a qualquer alteração e/ou liberalidade em relação aos direitos cedidos;
- X. tendo em vista a cessão das Debêntures e dos Créditos Imobiliários representados por elas para a Cessionária, está ciente e concorda que não poderá compensar quaisquer créditos que detenha ou venha a deter contra a Cessionária com os Créditos Imobiliários devidos em virtude das Debêntures, ora cedidos à Cessionária;
- XI. tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, divulgada pela CETIP, e que a forma de cálculo da remuneração das Debêntures DI e dos CRI DI foi acordada por livre vontade da Devedora, em observância ao princípio da boa-fé;
- XII. está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições da

Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação; e

- XIII. a celebração deste Contrato de Cessão e a assunção e o cumprimento das obrigações deles decorrentes não acarretam, direta e/ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de: (i) quaisquer contratos, de qualquer natureza, firmados anteriormente à data da assinatura deste Contrato de Cessão, dos quais a Cedente e suas controladas e coligadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, a qualquer dos bens de sua propriedade, exceto em relação aos contratos para os quais a Cedente já obteve autorização prévia permitindo a celebração deste Contrato de Cessão; (ii) qualquer norma legal ou regulamentar a que a Cedente, controladas e coligadas ou qualquer dos bens de sua respectiva propriedade estejam sujeitos; e/ou (iii) qualquer ordem, decisão, judicial (ainda que liminar), arbitral ou administrativa que comprovadamente afete ou possa afetar o cumprimento das obrigações previstas no presente Contrato de Cessão.

4.2. Declarações da Cessionária: A Cessionária declara e garante, na data de assinatura deste Contrato de Cessão e na data do pagamento do Valor de Cessão, que:

- I. é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na CVM nos termos da Instrução CVM 414 e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- II. todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e se encontram válidos;
- III. está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração deste Contrato de Cessão, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto;
- IV. a celebração deste Contrato de Cessão e o cumprimento das obrigações nele assumidas (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculado; e (iii) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza que não tenha sido obtida;
- V. os seus representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão têm poderes estatutários legitimamente outorgados para assumir em nome da Cessionária as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão;
- VI. os Créditos Imobiliários adquiridos de acordo com este Contrato de Cessão destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no respectivo patrimônio separado até a liquidação integral dos CRI; e

- VII. está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação.
- 4.3. Liberação da Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira. As Partes desde já concordam que (i) os valores existentes na Conta Vinculada (conforme definida no Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira) serão liberados para a Devedora até a Data de Início da Remuneração, mediante depósito na conta corrente n.º 5465-8, agência 2372, do Banco Bradesco S.A. (237), de titularidade e livre movimentação da Devedora; e (ii) a Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira será liberada pelo Agente Fiduciário, mediante assinatura do respectivo termo de liberação substancialmente nos termos do Anexo I deste Contrato, no prazo de (a) até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que a liberação for solicitada pela Emissora, por escrito, desde que o Agente Fiduciário tenha recebido comprovante do registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios no Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, SP, ou (b) a Data de Início da Remuneração, o que ocorrer por último.
5. DO REGISTRO
- 5.1. Registro do Contrato de Cessão: A Devedora realizará o registro deste Contrato de Cessão no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, às suas próprias custas e apresentará 1 (uma) via original do presente Contrato devidamente registrado à Cessionária dentro do prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da assinatura do presente Contrato de Cessão.
- 5.1.1. Qualquer aditamento ao presente Contrato de Cessão será registrado pela Devedora, às suas próprias custas, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes de todas as Partes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua assinatura, obrigando-se ainda a Devedora a apresentar à Cessionária 1 (uma) via original do aditamento devidamente registrado dentro do referido prazo.
6. DA TUTELA ESPECÍFICA
- 6.1. Tutela Específica: Em caso de descumprimento das obrigações de fazer e de não fazer previstas neste Contrato de Cessão, será facultada à Parte prejudicada, ainda, a adoção das medidas judiciais necessárias, tais como (a) tutela específica, ou (b) obtenção do resultado prático equivalente, por meio das medidas a que se refere o artigo 536, parágrafo 1º, do Código de Processo Civil, além do ressarcimento de danos morais e patrimoniais.
- 6.2. Requisição da Tutela Específica: Caso alguma das Partes descumpra qualquer das obrigações de dar, fazer ou não fazer previstas neste Contrato de Cessão, a Parte prejudicada, independentemente de qualquer outro aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, poderá requerer, com fundamento nos artigos 300 e 311, combinado com os artigos 497, 499, 500, 536 e 537, todos do Código de Processo Civil, a



tutela específica da obrigação inadimplida.

7. DO PRAZO DE VIGÊNCIA

- 7.1. Prazo de Vigência: O presente Contrato de Cessão começa a vigorar na data de sua assinatura e permanecerá em vigor até a integral liquidação da totalidade dos CRI, tendo sua eficácia condicionada na forma da Cláusula 1.1.1 acima.

8. DAS NOTIFICAÇÕES

- 8.1. Notificações: Todos os documentos e as comunicações, sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das Partes nos termos deste Contrato de Cessão deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

I. para a Cedente:

BR Properties S.A.

Avenida das Nações Unidas 12495, Centro Empresarial Berrini

Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar

04578-000 São Paulo, SP

At.: Sr. André Fernandes Berenguer

Telefone: (11) 3201-1000

Fac-símile: (11) 3201-1001

Correio Eletrônico: andre@brpr.com.br

C.c.: Vanessa Rizzon – Jurídico

Correio Eletrônico: juridico@brpr.com.br

II. para a Cessionária:

RB Capital Companhia de Securitização

Rua Amauri, n.º 255, 5º andar (parte), Jardim Europa

São Paulo – SP, CEP 01448-000

At.: Servicing

Fax: (11) 3127-2700

Tel.: (11) 3127-2708

E-mail: servicing@rbcapital.com

- 8.2. Forma de Notificação: Todas as comunicações decorrentes deste Contrato de Cessão deverão ser feitas por escrito e serão consideradas eficazes: (i) quando entregues pessoalmente à pessoa a ser notificada, mediante protocolo; ou (ii) após confirmação de recebimento de carta registrada ou com aviso de recebimento à pessoa a ser notificada; ou (iii) se por correio eletrônico, quando enviadas, tendo o recebimento sido confirmado.

9. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

- 9.1. Alteração do Contrato de Cessão: Qualquer alteração ao presente Contrato de Cessão somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pela Cessionária.
- 9.1.1. Após a emissão dos CRI, o presente Contrato de Cessão somente poderá ser alterado mediante anuência dos titulares dos CRI emitidos, observados os quóruns estabelecidos no Termo de Securitização, exceto nas hipóteses previstas na Cláusula 9.1.2 abaixo.
- 9.1.2. Adicionalmente, as Partes concordam que qualquer alteração deste Contrato de Cessão poderá ser realizada, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: (i) de modificações já permitidas expressamente nos documentos da Oferta, (ii) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares ou exigências da CVM, da ANBIMA, do BM&FBOVESPA, da CETIP ou de cartórios onde o presente Contrato de Cessão for registrado, (iii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; desde que tais alterações (a) não gerem novos custos ou despesas aos Titulares dos CRI, e (b) não prejudiquem a validade, eficácia ou exequibilidade deste Contrato de Cessão.
- 9.2. Obrigação: As Partes celebram este Contrato de Cessão em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.
- 9.3. Liberalidade: Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato de Cessão (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, 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.
- 9.4. Divisibilidade: 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.
- 9.5. Sucessão: O presente Contrato de Cessão é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.
- 9.6. Título Executivo: Toda e qualquer quantia devida a qualquer das Partes por força deste

Contrato de Cessão poderá ser cobrada via processo de execução visto que as Partes desde já reconhecem tratar-se de quantia líquida e certa, atribuindo ao presente a qualidade de título executivo extrajudicial nos termos e para os efeitos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil.

- 9.7. Encargos Moratórios: Exceto se de outra forma expressamente previsto neste Contrato de Cessão, em caso de atraso no cumprimento de qualquer obrigação pecuniária aqui prevista, os débitos em atraso vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, incidente desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa contratual não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
- 9.8. Unicidade: O presente Contrato de Cessão constitui o único e integral acordo entre as Partes com relação aos assuntos aqui tratados, substituindo todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.
- 9.9. Despesas: As despesas abaixo listadas ("Despesas"), se incorridas, serão arcadas exclusivamente, diretamente e/ou indiretamente, pela Devedora, sendo que os pagamentos poderão ser efetivados diretamente pela Devedora ou pela Cessionária (por conta e ordem da Devedora) com recursos do Patrimônio Separado, e, uma vez realizados pela Cessionária, deverão ser reembolsados pela Devedora dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, juntamente com os respectivos comprovantes:
- I. as despesas com a gestão, realização e administração do Patrimônio Separado e na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, incluindo, sem limitação, o pagamento da taxa mensal de administração do Patrimônio Separado, no valor total de R\$3.320,42 (três mil, trezentos e vinte reais e quarenta e dois centavos), já incluído neste valor todo e qualquer tributo, a ser atualizada mensalmente pelo IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures, calculada *pro rata die* se necessário, a que a Cessionária faz jus;
  - II. taxa de administração dos Créditos Imobiliários, no valor total de R\$3.000,00 (três mil reais) mensais, devidos até a integral quitação dos Créditos Imobiliários, atualizada mensalmente pelo IPCA e líquida de todos e quaisquer tributos, devida à Cessionária;
  - III. despesas com a securitização dos Créditos Imobiliários, no valor de R\$100.000,00 (cem mil reais), líquida de todos e quaisquer tributos, devida à Cessionária;
  - IV. os valores devidos à Instituição Custodiante das CCI nos termos das Cláusulas 4.2 e seguintes da Escritura de Emissão de CCI;

- V. despesas com o pagamento das comissões e demais remunerações devidas aos Coordenadores e/ou aos Participantes Especiais nos termos previstos no Contrato de Distribuição e/ou nos contratos de adesão ao Contrato de Distribuição, incluindo, mas sem se limitar, às despesas incorridas nas apresentações de *roadshow*;
- VI. as despesas com prestadores de serviços contratados para a Emissão, tais como instituição custodiante, escriturador, banco liquidante, formador de mercado, agências de avaliação, câmaras de liquidação onde os CRI estejam registrados para negociação, entre outros;
- VII. os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos titulares de CRI e realização do Patrimônio Separado;
- VIII. as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares de CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado, observado que não serão devidas quaisquer despesas relacionadas à sucumbência em ações judiciais que têm a Devedora ou qualquer sociedade do seu grupo econômico como contraparte;
- IX. honorários, remuneração, despesas incorridas, reembolsos e demais verbas devidas ao Agente Fiduciário dos CRI e das Debêntures, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia em assembleia geral de titulares de CRI, em razão do exercício de suas funções conforme previsto no Termo de Securitização;
- X. remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as Contas do Patrimônio Separado e as contas correntes a serem utilizadas no âmbito dos Contratos de Garantia;
- XI. despesas reembolsáveis nos termos do Contrato de Distribuição e/ou das propostas de prestação de serviços contratados no âmbito da Oferta, incorridas e a incorrer com relação a despesas de locomoção para obtenção das assinaturas dos representantes legais das Partes nos respectivos documentos da Emissão;
- XII. despesas com registros e movimentação perante a CVM, a BM&FBOVESPA, a ANBIMA, CETIP, juntas comerciais e cartórios de Registro de Títulos e Documentos e de Registro Geral de Imóveis, conforme o caso, da documentação societária da Cessionária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
- XIII. despesas com o registro e a publicação de atos societários da Cessionária e necessárias à realização de assembleias gerais de titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;

- XIV. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas pela Cessionária e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado, observado que não serão devidas quaisquer despesas relacionadas à sucumbência em ações judiciais que têm a Devedora ou qualquer sociedade do seu grupo econômico como contraparte;
  - XV. honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Cessionária;
  - XVI. quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Cessionária e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Cessionária, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização, observado que a Devedora e a Cessionária não terão qualquer responsabilidade sobre eventual majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI;
  - XVII. quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização; e
  - XVIII. os honorários, despesas e custos dos assessores legais contratados para a implementação da Oferta e da emissão dos CRI.
- 9.10. Fundos de Despesas: Para fins de pagamento de (i) despesas decorrentes da emissão dos CRI, ainda que após o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, devidos nos termos dos Documentos da Operação e aos prestadores de serviços da Emissão, (ii) despesas decorrentes de eventual excussão das Garantias, exceto impostos, taxas e emolumentos, a Cessionária constituirá em cada uma das Contas do Patrimônio Separado um fundo de despesas ("Fundos de Despesas"), no valor mínimo de (i) R\$[•] ([•]) para os CRI DI, (ii) R\$[•] ([•]) para os CRI IPCA Curta, e (iii) R\$[•] ([•]) para os CRI IPCA Longa ("Valor Mínimo dos Fundos de Despesas"), o qual deverá ser descontado do Valor da Cessão nos termos da Cláusula 2.2.3 acima.
- 9.10.1
- 9.10.1. Mediante recebimento de notificação enviada pela Securitizadora informando que o Valor Mínimo dos Fundos de Despesas não foi observado, a Devedora efetuará o depósito do valor necessário à recomposição do respectivo Valor Mínimo dos Fundos de Despesas na respectiva Conta do Patrimônio Separado, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento da referida notificação. A não recomposição do respectivo Valor Mínimo dos Fundos de Despesas na respectiva Conta do Patrimônio Separado no prazo aqui previsto configurará um Evento de Inadimplemento que acarretará o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme cláusula 8.28.1., item "XI", da Escritura de Emissão de Debêntures.

- 9.10.2. Em caso de declaração do vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, a Devedora não estará obrigada a realizar a recomposição prevista na Cláusula 9.10.1 acima.
- 9.10.3. Os recursos dos Fundos de Despesas estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o patrimônio separado dos CRI, sendo certo que serão aplicados pela Cessionária, na qualidade de titular das Contas do Patrimônio Separado, em certificados de depósitos bancários e títulos públicos federais ou operações compromissadas lastreadas nestes títulos e títulos ou contratos ou modalidades operacionais de emissão ou coobrigação de qualquer uma das seguintes instituições, com liquidez diária: (i) Banco do Brasil S.A.; (ii) Banco Bradesco S.A.; (iii) Banco Santander (Brasil) S.A.; (iv) Banco Itaú Unibanco S.A.; (v) Caixa Econômica Federal; (vi) Banco Votorantim S.A.; e (vii) Banco Safra S.A., desde que esses bancos na data do investimento tenham a classificação de risco, em escala nacional ou global, igual ou superior ao rating soberano da República Federativa do Brasil, atribuída pela agência Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no Brasil ("Investimentos Permitidos"). Caso ocorra o rebaixamento da classificação de risco aqui prevista, em escala nacional ou global, a Cessionária, na qualidade de titular das Contas do Patrimônio Separado, deverá, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do rebaixamento, reaplicar tais recursos em certificados de depósitos bancários, títulos públicos federais ou operações compromissadas lastreadas nestes títulos e títulos ou contratos ou modalidades operacionais de emissão ou coobrigação, com liquidez diária, por meio de qualquer das outras instituições financeiras previstas nesta definição de "Investimentos Permitidos" que possua classificação de risco, em escala nacional ou global, igual ou superior ao rating soberano da República Federativa do Brasil, atribuída pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no Brasil. Caso ocorra a substituição da agência de classificação de risco, nos termos da cláusula 3.11.1. do Termo de Securitização, os Investimentos Permitidos deverão possuir, no mínimo, classificação de risco, em escala nacional ou global, igual ou superior ao rating soberano da República Federativa do Brasil, conforme atribuídos pela nova agência de classificação de risco.
- 9.10.4. A aplicação dos recursos existentes nos Fundos de Despesas em qualquer um dos Investimentos Permitidos fica desde já autorizada pela Devedora, sendo certo que a remuneração obtida através de tais Investimentos Permitidos, líquida de tributos, será de titularidade da Devedora, que poderá realizar o saque de tal remuneração sempre que desejar, mediante prévia notificação enviada à Cessionária, por escrito, desde que seja mantido o Valor Mínimo dos Fundos de Despesas.
- 9.10.5. Caso, quando da liquidação dos CRI, e após a quitação de todos os valores devidos aos titulares de CRI, ainda existam recursos remanescentes em qualquer Fundo de Despesas, a Cessionária deverá transferir o montante existente, líquido de tributos, para a conta corrente n.º 07296-7 , agência 1248, mantida no Itaú Unibanco S.A. de titularidade da Devedora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da liquidação dos CRI.

- 9.11. Multa Indenizatória: A Devedora responderá pela legitimidade, existência, validade, eficácia e exequibilidade das Debêntures e dos Créditos Imobiliários durante todo o prazo de duração dos CRI.
- 9.11.1. A Devedora indenizará a Cessionária, na forma da Cláusula 9.11.2 e seguintes abaixo, caso ocorra qualquer um dos eventos abaixo ("Eventos de Multa Indenizatória"):
- I. a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade das Debêntures e dos Créditos Imobiliários, da Escritura de Emissão de Debêntures ou deste Contrato de Cessão sejam reconhecidas ou declaradas, no todo ou em parte;
  - II. caso as Debêntures ou os Créditos Imobiliários sejam parcial ou integralmente declarados nulos, inexistentes, inexigíveis, inválidos, ineficazes e/ou ilegais; e
  - III. caso a Escritura de Emissão de Debêntures ou este Contrato de Cessão seja resilido, rescindido, resolvido ou de qualquer forma extinto.
- 9.11.2. Caso seja verificada a ocorrência de qualquer das hipóteses descritas na Cláusula 9.11.1 acima, o presente Contrato de Cessão restará automaticamente rescindido e a Devedora efetuará o pagamento, em favor da Cessionária, no valor correspondente ao saldo devedor do valor nominal unitário da totalidade dos CRI, devidamente atualizado, conforme o caso, acrescido da respectiva remuneração calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures ou a última data de pagamento da remuneração dos CRI, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento da Multa Indenizatória, calculado conforme Cláusula 5 do Termo de Securitização, acrescida de quaisquer despesas e encargos moratórios devidos nos termos deste Contrato de Cessão e/ou do Termo de Securitização ("Multa Indenizatória").
- 9.11.3. Fica desde já estabelecido entre as Partes que (i) não ensejará o pagamento de Multa Indenizatória em caso de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 8.27 da Escritura de Emissão de Debêntures, (ii) o pagamento integral da Multa Indenizatória de acordo com os termos e condições aqui estabelecidos implicará na quitação das Obrigações Garantidas.
- 9.11.4. O valor a ser pago a título de Multa Indenizatória será informado pela Cessionária, acompanhado de memória de cálculo, à Devedora, através de notificação para pagamento em até 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento de referida notificação ou apresentação de contranotificação, acompanhada de memória de cálculo com o apontamento de eventual divergência.
- 9.11.5. Caso a Multa Indenizatória não seja paga no prazo pactuado na Cláusula 9.11.4 acima, incidirão sobre os valores em atraso, a partir do vencimento até a data de pagamento, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, incidente desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso,

notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, bem como honorários advocatícios sucumbenciais e outras eventuais despesas decorrentes do atraso no pagamento, sendo certo que a Cessionária poderá promover todas as medidas necessárias para o pagamento do valor devido a título de Multa Indenizatória pela Devedora.

9.11.6. A Multa Indenizatória é devida nos termos dos artigos 458 e seguintes do Código Civil, de modo que a Devedora obriga-se de forma definitiva, irrevogável e irretroatável a pagar à Cessionária os valores devidos na forma desta Cláusula 9.11, na ocorrência de um evento que acarrete a sua incidência, independentemente de culpa, dolo ou da existência, validade, eficácia ou exigibilidade das Debêntures e dos Créditos Imobiliários quando do pagamento da Multa Indenizatória.

9.11.7. A Devedora desde já reconhece como líquida, certa, determinada e exigível, para os fins do artigo 784 do Código de Processo Civil, a Multa Indenizatória calculada e informada pela Cessionária e confirmada pela Devedora, nos termos deste Contrato de Cessão.

9.11.8. As Partes desde já reconhecem que as obrigações de pagamento da Multa Indenizatória acima prevista sobreviverão à eventual rescisão, rescisão ou resolução deste Contrato de Cessão, continuando plenamente válidas e eficazes, sendo exigíveis de acordo com os seus respectivos termos.

#### 10. DA LEI APLICÁVEL

10.1. Lei Aplicável: Este Contrato de Cessão será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

10.2. Foro: Fica eleito o foro de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as disputas decorrentes ou relacionadas com este Contrato de Cessão.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento em 5 (cinco) vias de igual forma e teor, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, [•] de [•] de 2017.

*[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.]*

\* \* \* \* \*



*[Página de Assinatura do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado em [•] de [•] de 2017 entre BR Properties S.A. e RB Capital Companhia de Securitização]*

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

BR PROPERTIES S.A.

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

Testemunhas:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Id.:  
CPF/MF:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Id.:  
CPF/MF:

ANEXO I

*Modelo de Termo de Liberação*

**TERMO DE LIBERAÇÃO E CANCELAMENTO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE APLICAÇÃO  
FINANCEIRA EM GARANTIA**

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 08, Ala B, salas 302, 303 e 304, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de agente fiduciário, nomeado na Escritura de Emissão (conforme definido abaixo), representando a comunhão dos titulares das debêntures objeto da Escritura de Emissão ("**AGENTE FIDUCIÁRIO**"), neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, **AUTORIZA E REQUER O CANCELAMENTO** da cessão fiduciária atualmente existente sobre a Aplicação Financeira, conforme definida no Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira em Garantia celebrado em 21 de dezembro de 2016, conforme aditado em 3 de janeiro de 2017 ("**Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira**") entre o Agente Fiduciário e a BR Properties S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas 12495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 06.977.751/0001-49 ("**Fiduciante**"), o qual se encontra registrado no (i) 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, RJ sob o nº 1347158; e (ii) 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, SP, sob o nº 2.119.924.

O Agente Fiduciário autoriza, ainda, o Banco Bradesco S.A., na qualidade de banco depositário no âmbito do Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira a liberar todos os recursos constantes na Aplicação Financeira e eventuais recursos existentes na Conta Vinculada (conforme definida no Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira) para a conta de livre movimentação a ser indicada oportunamente pela Fiduciante.

São Paulo, [•] de [•] de 2017.

---

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

Por:

Nome:

Cargo:

**ANEXO XI**

---

- MINUTA DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**

**DAS 149ª, 150ª e 151ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA**



**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Companhia Aberta*

CNPJ/MF nº 02.773.542/0001-22

## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes:

I. como securitizadora:

**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255 – 5º andar, parte, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente "Emissora" ou "Securitizadora"; e

II. como agente fiduciário:

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, 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, doravante denominada simplesmente como "Agente Fiduciário".

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados, conjuntamente, como "Partes" ou, individualmente, como "Parte")

RESOLVEM celebrar este "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*" ("Termo" ou "Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 149ª, 150ª e 151ª Séries da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor, a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("Instrução CVM nº 400"), e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

### 1. DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste instrumento:

"Agência de Classificação de Risco": Moody's América Latina Ltda., agência de classificação de risco com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.551, 16º andar, conjunto 1601, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.101.919/0001-05.

"Agente Fiduciário" ou "Instituição Custodiante": Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, acima qualificada.

"Alienação Fiduciária de Imóvel": Significa a alienação fiduciária do Imóvel Garantia a ser constituída pela Devedora em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

"ANBIMA": A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA.

"Anúncio de Encerramento": O anúncio de encerramento da distribuição pública dos CRI, a ser divulgado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM nº 400, observado o disposto no artigo 54-A da Instrução CVM 400.

"Anúncio de Início": O anúncio de início da distribuição pública dos CRI, a ser divulgado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM nº 400, observado o disposto no artigo 54-A da Instrução CVM 400.

"Assembleia de Titulares de CRI", "Assembleia Geral" ou "Assembleia": A Assembleia de Titulares de CRI, realizada na forma prevista neste Termo.

"Atualização Monetária": Em conjunto, a Atualização Monetária das Debêntures IPCA Curta e a Atualização Monetária das Debêntures IPCA Longa.

"Atualização Monetária das Debêntures IPCA Curta": Tem o significado previsto na Cláusula 5.2.1 abaixo.

"Atualização Monetária das Debêntures IPCA Longa": Tem o significado previsto na Cláusula 5.3.1 abaixo.

"Aviso ao Mercado": significa o aviso ao mercado da Oferta, a ser publicado nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400, observado o disposto no artigo 54-A da Instrução CVM 400;

"BACEN": O Banco Central do Brasil.

"Banco Centralizador": Banco Bradesco S.A., instituição financeira com sede no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, na Vila Yara, na Cidade de Osasco, no Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12;

"Banco Liquidante": Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora.

"BM&FBOVESPA": A BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25.

"Boletins de Subscrição": Os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo e da Oferta.

"Bradesco BBI": Banco Bradesco BBI S.A., instituição financeira com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.271.464/0103-43.

"CCI": As CCI DI, CCI IPCA Curta e a CCI IPCA Longa, quando mencionadas em conjunto.

"CCI DI": A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Securitizadora por meio da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei n.º 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários DI.

"CCI IPCA Curta": A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Securitizadora por meio da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei n.º 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários IPCA Curta.

"CCI IPCA Longa": A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Securitizadora por meio da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei n.º 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários IPCA Longa.

"Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira" significa a cessão fiduciária de aplicação financeira no valor inicial de R\$550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais) constituída pela Devedora em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira, observado o disposto na Cláusula 8.2.1 abaixo.

"Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios" significa a cessão fiduciária dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos pela Devedora decorrentes da locação do Imóvel Garantia, nos termos dos respectivos contratos de locação, bem como dos direitos creditórios decorrentes de conta vinculada onde serão depositados os recursos decorrentes de tal locação, a ser constituída pela Devedora em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

"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, n.º 230, 11.º andar, CEP 20031-170, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.358.105/0001-91.

"CETIP 21": O ambiente de negociação secundária de ativos de renda fixa, administrado e operacionalizado pela CETIP.

"Conta DI": significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora (patrimônio separado relativo aos CRI) n.º 05771-0, mantida na agência n.º 0910 do Banco Itaú Unibanco S.A., vinculada aos CRI DI.

"Conta IPCA Curta": significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora (patrimônio separado relativo aos CRI) n.º 05769-4, mantida na agência n.º 0910 do Banco Itaú Unibanco S.A., vinculada aos CRI IPCA Curta.

"Conta IPCA Longa": significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora (patrimônio separado relativo aos CRI) n.º 05572-2, mantida na agência n.º 0910 do Banco Itaú Unibanco S.A., vinculada aos CRI IPCA Longa.



"Contas do Patrimônio Separado": Em conjunto, a Conta DI, a Conta IPCA Curta e a Conta IPCA Longa.

"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel": "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia*", celebrado entre a Devedora e a Securitizadora em [•] de [•] de 2017.

"Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira": "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira em Garantia*" celebrado em 21 de dezembro de 2016, conforme aditado em 3 de janeiro de 2017, entre a Devedora e o Agente Fiduciário, observado o disposto na Cláusula 8.2.1 abaixo.

"Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios": "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia*" celebrado entre a Devedora e a Securitizadora em [•] de [•] de 2017;

"Contrato de Cessão": "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*", celebrado entre a Securitizadora e a Devedora em [•] de [•] de 2017.

"Contrato de Distribuição": "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, das 149ª, 150ª e 151ª séries da 1ª emissão da RB Capital Companhia de Securitização*" celebrado entre a Securitizadora, a Devedora e os Coordenadores em 20 de janeiro de 2017.

"Contratos de Garantia": Significam, em conjunto, o Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira (observado o disposto na Cláusula 8.2.1 abaixo), o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

"Controle", "Controlador" ou "Controlada": Tem o significado previsto no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.

"Coordenador Líder": Banco Itaú BBA S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º e 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.298.092/0001-30.

"Coordenadores": Em conjunto, o Coordenador Líder, o Bradesco BBI e a XP.

"Créditos Imobiliários": Em conjunto, os Créditos Imobiliários DI, os Créditos Imobiliários IPCA Curta e os Créditos Imobiliários IPCA Longa.

"Créditos Imobiliários DI": Os direitos de crédito decorrentes das Debêntures DI, com valor de principal de R\$[•] ([•]), na Data de Emissão das CCI, que deverão ser pagos pela Devedora, acrescidos de remuneração incidente sobre o saldo devedor do valor nominal unitário das Debêntures DI a partir da Data de Início da Remuneração das Debêntures correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de [•]% ([•]) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures ou a data de pagamento da Remuneração das Debêntures DI imediatamente anterior, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures DI, incluindo a totalidade dos respectivos

acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou do Contrato de Cessão.

"Créditos Imobiliários IPCA Curta": Os direitos de crédito decorrentes das Debêntures IPCA Curta, com valor de principal de R\$[•] ([•]), na Data de Emissão das CCI, que deverão ser pagos pela Devedora, acrescidos de remuneração incidente sobre o saldo devedor do valor nominal unitário das Debêntures IPCA Curta a partir da Data de Início da Remuneração das Debêntures correspondente à (i) variação acumulada do IPCA, e (ii) juros remuneratórios de [•]% ([•]) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures ou a data de pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA Curta imediatamente anterior, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures IPCA Curta, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, a atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou do Contrato de Cessão.

"Créditos Imobiliários IPCA Longa": Os direitos de crédito decorrentes das Debêntures IPCA Longa, com valor de principal de R\$[•] ([•]), na Data de Emissão das CCI, que deverão ser pagos pela Devedora, acrescidos de remuneração incidente sobre o saldo devedor do valor nominal unitário das Debêntures IPCA Longa a partir da Data de Início da Remuneração das Debêntures correspondente à (i) variação acumulada do IPCA, e (ii) juros remuneratórios de [•]% ([•]) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures ou a data de pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA Longa imediatamente anterior, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures IPCA Longa, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, a atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou do Contrato de Cessão.

"CRI": Em conjunto os CRI DI, os CRI IPCA Curta e os CRI IPCA Longa.

"CRI DI": Os certificados de recebíveis imobiliários, integrantes da 149ª Série da 1ª Emissão da Emissora.

"CRI IPCA Curta": Os certificados de recebíveis imobiliários, integrantes da 150ª Série da 1ª Emissão da Emissora.

"CRI IPCA Longa": Os certificados de recebíveis imobiliários, integrantes da 151ª Série da 1ª Emissão da Emissora.

"CRI em Circulação": A totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora ou a Devedora eventualmente possuam em tesouraria; os que sejam de titularidade de

empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em assembleias.

"CVM": A Comissão de Valores Mobiliários.

"Data de Integralização": Data de subscrição e integralização dos CRI.

"Data de Emissão das Debêntures": 12 de dezembro de 2016.

"Data de Emissão das CCI": 28 de março de 2017.

"Data de Emissão dos CRI": 28 de março de 2017.

"Data de Início da Remuneração dos CRI": 28 de março de 2017

"Data de Início da Remuneração das Debêntures" ou "Data da Repactuação": 27 de março de 2017, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.

"Data de Vencimento CRI DI": tem o significado previsto no item 12 da Cláusula 3.1 abaixo.

"Data de Vencimento CRI IPCA Curta": tem o significado previsto no item 12 da Cláusula 3.1 abaixo.

"Data de Vencimento CRI IPCA Longa": tem o significado previsto no item 12 da Cláusula 3.1 abaixo.

"Datas de Vencimento": tem o significado previsto no item 12 da Cláusula 3.1 abaixo.

"DDA": Significa o sistema de distribuição de ativos em mercado primário, operacionalizado e administrado pela BM&FBOVESPA.

"Debêntures": Em conjunto, as Debêntures DI e as Debêntures IPCA.

"Debêntures DI": As [•] ([•]) debêntures objeto 1ª (primeira) série da 6ª (sexta) emissão da Emissora, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures e seus respectivos aditamentos.

"Debêntures IPCA": Em conjunto, as Debêntures IPCA Curta e as Debêntures IPCA Longa.

"Debêntures IPCA Curta": As [•] ([•]) debêntures objeto 2ª (segunda) série da 6ª (sexta) emissão da Emissora, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.

"Debêntures IPCA Longa": As [•] ([•]) debêntures objeto 3ª (terceira) série da 6ª (sexta) emissão da Emissora, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.

"Debenturista": Significa, após a cessão dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e das Debêntures nos termos do Contrato de Cessão, a Emissora, durante todo o prazo de vigência deste Termo, até a integral liquidação dos valores devidos aos titulares de CRI.

"Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Devedora": Tem o significado atribuído na Cláusula 9.1, item (I)(a) da Escritura de Emissão de Debêntures.

"Demonstrações Financeiras Consolidadas Revisadas da Devedora": Tem o significado atribuído na Cláusula 9.1, item (I)(b) da Escritura de Emissão de Debêntures.

"Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora": As Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Devedora e as Demonstrações Financeiras Consolidadas Revisadas da Devedora, quando referidas indistintamente.

"Despesas": As despesas previstas na Cláusula 13.1 abaixo.

"Devedora": A BR Properties S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas 12495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.977.751/0001-49.

"Dia Útil": Significa para fins de cálculo, todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. Para fins de pagamento, (i) se através da CETIP todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, (ii) se através da BM&FBOVESPA, qualquer dia, exceto: (a) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na cidade de São Paulo; e (b) aqueles sem expediente na BM&FBOVESPA.

"Direcionamento da Oferta": significa a distribuição pública dos CRI que deverá ser direcionada a Investidores Qualificados, observado o seguinte direcionamento da distribuição: (i) até 80% (oitenta por cento) de Investidores Não Institucionais; e (ii) até 20% (vinte por cento) de Investidores Institucionais.

"Dívida Líquida": significa, com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora, o valor equivalente à Dívida Total, menos (a) o valor em caixa e equivalentes de caixa, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM; e (b) valores relativos à variação cambial relativa ao principal de *notes* perpétuas emitidas no exterior;

"Dívida Total": significa, com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora, (a) toda dívida por dinheiro emprestado, incluindo, sem limitação, contratos de empréstimo, cédulas de crédito bancário, títulos de crédito, desconto de contas a receber e valores mobiliários representativos de dívida; (b) todas as obrigações decorrentes de preço de aquisição diferido de ativos ou serviços, incluindo obrigações sob qualquer venda condicional ou outro contrato com retenção de propriedade com relação ao ativo adquirido; (c) todas as obrigações constantes de contratos de câmbio (incluindo, sem limitação, adiantamentos sobre contrato de câmbio (ACCs) e contratos para adiantamentos sobre cambiais entregues (ACEs)), e todas as obrigações sob conta garantida/cheque especial ou operações financeiras para fornecimento (*compror/vendor*) ou outros documentos similares; (d) todas as obrigações, contingentes ou não, em relação a qualquer securitização de quaisquer produtos, recebíveis ou outro ativo; (e) todas as obrigações caracterizadas como arrendamento mercantil ou arrendamento financeiro e obrigações similares sob arrendamento mercantil ou arrendamento financeiro sintético; (f) todas as obrigações, contingentes ou não, em relação a aceites, cartas de crédito, apólices de seguro de garantias financeiras ou extensões de crédito similares; (g) todas as obrigações de resgatar, retirar, liquidar ou, de qualquer forma, realizar qualquer pagamento, em relação ao capital

social; (h) todas as obrigações líquidas em relação a qualquer contrato de proteção relativo a taxa de juros, preço de *commodities* ou moeda, ou contratos de *swap*, *cap*, *collar* ou similares relativos a taxa de juros, preço de *commodities* ou moeda, ou qualquer outro contrato de derivativos para transferir ou mitigar riscos de variação de taxa de juros, preço de *commodities* ou moeda, de forma geral ou sob contingências específicas (mas sem considerar o valor de referência (*notional*) a estes relacionados); (i) qualquer Dívida referida nas alíneas (a) a (h) acima ou na alínea (j) abaixo de terceiro que não seja a Devedora e/ou suas Controladas que seja garantida pela Devedora e/ou por qualquer Controlada; e (j) qualquer Dívida referida nas alíneas anteriores garantida por (ou pela qual o titular de tal Dívida tenha um direito existente, contingente ou não, garantido por) qualquer Ônus sobre um ativo da Devedora e/ou de qualquer Controlada, ainda que a Devedora e/ou tal Controlada não tenha assumido ou se tornado responsável pelo pagamento de tal Dívida (e, em relação a esta, o valor da Dívida sob esta alínea (j) será limitado ao valor de tal ativo);

"Documentos da Operação": em conjunto, (i) a Escritura de Emissão de Debêntures, (ii) a Escritura de Emissão de CCI, (iii) o Contrato de Cessão, (iv) os Contratos de Garantia, (v) o Termo de Securitização, (vi) o Contrato de Distribuição, (vii) os Prospectos Preliminar e Definitivo, (viii) os boletins de subscrição dos CRI e (ix) os demais documentos relativos à emissão e oferta dos CRI.

"Efeito Adverso Relevante": qualquer evento ou situação que cause (i) qualquer efeito adverso relevante na situação financeira, econômica, operacional ou de outra natureza, da Devedora, nas suas atividades, nos seus negócios, bens, ativos, resultados operacionais e/ou perspectivas; (ii) no pontual cumprimento das obrigações assumidas pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e/ou (iii) nos seus poderes ou capacidade jurídica e/ou econômico-financeira de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou dos demais documentos que instruem a Emissão e a Oferta, conforme aplicável.

"Emissão": A presente emissão de CRI, a qual constitui as 149ª, 150ª e 151ª séries da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora;

"Escritura de Emissão de Debêntures": O "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, da Sexta Emissão de BR Properties S.A.*", celebrado em 7 de dezembro de 2016, conforme posteriormente aditado em [•] de [•] de 2017.

"Escritura de Emissão de CCI": "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", celebrada em [•] de [•] de 2017 entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante.

"Escriturador": Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 61.194.353/0001-64.

"Formador de Mercado": Significa a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com endereço na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º

3600/3624, 10º andar, conjuntos 101 e 102, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78.

"Fundos de Despesas": tem o significado previsto no item 26 da Cláusula 3.1 abaixo.

"Garantias": Em conjunto, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, observado o disposto na Cláusula 8.2.1 abaixo.

"IGP-M": O Índice Geral de Preço do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

"Imóvel Lastro": significa, em conjunto, os imóveis localizados na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, objeto das matrículas nº 44.556, 44.557, 44.558, 44.559, 44.560, 44.571, 44.572, 44.577, 44.578, 44.581, 44.582, 44.583, 44.587, 44.588, 44.589, 44.590, 44.591, 44.592, 44.593, 44.594 e 44.595, todas do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, RJ.

"Imóvel Garantia": significa o Imóvel Lastro em conjunto com os imóveis localizados na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, objeto das matrículas n.º 44.596, 44.597, 44.598, 44.599, 44.565, 44.566, 44.567, 44.568, 44.569, 44.570, 44.573, 44.574, 44.575, 44.576, 44.584, 44.585 e 44.586, todas do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, RJ.

"Instrução CVM nº 28": Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme em vigor.

"Instrução CVM nº 400": Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor.

"Instrução CVM nº 414": Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor.

"Instrução CVM nº 539": Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme em vigor.

"Instrução CVM nº 560": Instrução da CVM nº 560, de 27 de março de 2015, conforme em vigor.

"Instituições Participantes da Oferta": Os Coordenadores em conjunto com os Participantes Especiais.

"Investidores": Em conjunto, os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais.

"Investidores Institucionais": As pessoas jurídicas, além de fundos de investimento, clubes de investimento, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização.

"Investidores Não Institucionais": As pessoas físicas que adquiram qualquer quantidade de CRI, ainda que suas ordens sejam colocadas por meio de *private banks* ou administradores de carteira, e demais investidores que não sejam classificados como Investidores Institucionais.

"Investidores Qualificados": Os investidores qualificados, conforme definido no artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539.

"Investimentos Permitidos": Os recursos dos Fundos de Despesas estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o patrimônio separado dos CRI, sendo certo que serão aplicados pela Cessionária, na qualidade de titular das Contas do Patrimônio Separado, em certificados de depósitos bancários e títulos públicos federais ou operações compromissadas lastreadas nestes títulos e títulos ou contratos ou modalidades operacionais de emissão ou coobrigação de qualquer uma das seguintes instituições, com liquidez diária: (i) Banco do Brasil S.A.; (ii) Banco Bradesco S.A.; (iii) Banco Santander (Brasil) S.A.; (iv) Banco Itaú Unibanco S.A.; (v) Caixa Econômica Federal; (vi) Banco Votorantim S.A.; e (vii) Banco Safra S.A., desde que esses bancos na data do investimento tenham a classificação de risco, em escala nacional ou global, igual ou superior ao rating soberano da República Federativa do Brasil, atribuída pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no Brasil. Caso ocorra o rebaixamento da classificação de risco aqui prevista, em escala nacional ou global, a Cessionária, na qualidade de titular das Contas do Patrimônio Separado, deverá, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do rebaixamento, reaplicar tais recursos em certificados de depósitos bancários, títulos públicos federais ou operações compromissadas lastreadas nestes títulos e títulos ou contratos ou modalidades operacionais de emissão ou coobrigação, com liquidez diária, por meio de qualquer das outras instituições financeiras previstas nesta definição de "Investimentos Permitidos" que possua classificação de risco, em escala nacional ou global, igual ou superior ao rating soberano da República Federativa do Brasil, atribuída pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no Brasil. Caso ocorra a substituição da agência de classificação de risco, nos termos da cláusula 3.11.1. abaixo, os Investimentos Permitidos deverão possuir, no mínimo, classificação de risco, em escala nacional ou global, igual ou superior ao rating soberano da República Federativa do Brasil, conforme atribuídos pela nova agência de classificação de risco.

"IPCA": O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

"Lei das Sociedades por Ações": Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.

"Lei 10.931/04": Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor.

"Lei 9.514/97": Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor.

"MDA": Significa o Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição de ativos de renda fixa em mercado primário, administrado e operacionalizado pela CETIP.

"Multa Indenizatória": Tem o significado previsto na Cláusula 9.11 do Contrato de Cessão.

"Obrigações Garantidas": A totalidade (a) das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes de atualização monetária, juros, multas e penalidades relativas aos créditos decorrentes das Debêntures e do Contrato de Cessão; e (b) de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à emissão e à manutenção dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos créditos decorrentes das Debêntures e excussão das Garantias,

incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais.

"Oferta": A presente distribuição pública de CRI, que será realizada nos termos da Instrução CVM nº 400 e Instrução CVM nº 414.

"Oferta Institucional": A parcela da Oferta destinada aos Investidores Institucionais, conforme Direcionamento da Oferta.

"Oferta Não Institucional": A parcela da Oferta destinada aos Investidores Não Institucionais, conforme Direcionamento da Oferta.

"Participantes Especiais": As instituições financeiras autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários que vierem a ser convidadas e contratadas pelos Coordenadores, através da celebração dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, para participar da Oferta apenas para o recebimento de ordens.

"Patrimônio Separado": O patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as Garantias e as Contas do Patrimônio Separado, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais da Emissão

"Período de Reserva": tem o significado previsto na Cláusula 3.8.1 abaixo.

"Período de Reserva para Pessoas Vinculadas": tem o significado previsto na Cláusula 3.8.1 abaixo.

"Pedido de Reserva": Cada um dos pedidos de reserva de subscrição dos CRI firmados pelos Investidores durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas ou durante o Período de Reserva, conforme aplicável.

"Pessoas Vinculadas": os investidores que sejam: (i) Controladores ou, administradores ou empregados da Emissora, da Devedora ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) Controladores ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades Controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v); e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.



"Prazo Máximo de Colocação": O prazo máximo de colocação dos CRI será de até 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta.

"Preço de Integralização": Tem o significado atribuído na Cláusula 3.9 abaixo.

"Procedimento de Bookbuilding": Procedimento de coleta de intenções de investimento conduzido pelos Coordenadores, nos termos dos parágrafos 1º e 2º do artigo 23 e do artigo 44 da Instrução CVM nº 400, para definição (i) da taxa de juros aplicável à Remuneração dos CRI, (ii) da quantidade de Séries a serem emitidas, e (iii) da quantidade de CRI alocada para cada uma das Séries.

"Propriedades para Investimento": significa, com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora, a rubrica propriedades para investimento.

"PUMA": Significa a plataforma eletrônica de negociação de multiativos, administrada e operacionalizada pela BM&FBOVESPA.

"Regime Fiduciário": O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as Garantias e as Contas do Patrimônio Separado, na forma do artigo 9º da Lei 9.514/97, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.

"Remuneração": Significa, em conjunto, a Remuneração dos CRI DI, a Remuneração dos CRI IPCA Curta e a Remuneração dos CRI IPCA Longa.

"Remuneração dos CRI DI": tem o significado previsto na Cláusula 5.1.2 abaixo.

"Remuneração dos CRI IPCA Curta": tem o significado previsto na Cláusula 5.2.2 abaixo.

"Remuneração dos CRI IPCA Longa": tem o significado previsto na Cláusula 5.3.2 abaixo.

"Repactuação": significa a repactuação das Debêntures a ser realizada conforme aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures datado de [•] de [•] de 2017.

"Resolução CMN 4.373": Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014.

"Sobretaxa DI": tem o significado previsto na Cláusula 5.1.2 abaixo.

"Taxa DI": taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>).

"Taxa SELIC": significa a taxa de juros média ponderada pelo volume das operações de financiamento por um dia, lastreadas em títulos públicos federais, apurados pelo Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC.

"Termo" ou "Termo de Securitização": O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 149ª, 150ª e 151ª Séries da 1ª Emissão de CRI da Emissora.

"Titulares de CRI": Em conjunto, os Titulares de CRI DI, os Titulares de CRI IPCA Curta e os Titulares de CRI IPCA Longa.

"Titulares de CRI DI": São os detentores subscritores de CRI DI no âmbito da Oferta ou aqueles que vierem a adquirir CRI DI no mercado secundário.

"Titulares de CRI IPCA Curta": São os subscritores de CRI IPCA Curta no âmbito da Oferta ou aqueles que vierem a adquirir CRI IPCA Curta no mercado secundário.

"Titulares de CRI IPCA Longa": São os subscritores de CRI IPCA Longa no âmbito da Oferta ou aqueles que vierem a adquirir CRI IPCA Longa no mercado secundário.

"Valor da Cessão": O valor de R\$550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões) a ser pago pela Emissora à Devedora pela cessão dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, nos termos do Contrato de Cessão.

"Valor Nominal Unitário": Os CRI terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão dos CRI.

"XP": 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 Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600/3.624, 10º andar, conjuntos 101 e 102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78.

- 1.1.1. Adicionalmente, (i) os cabeçalhos e títulos deste Termo servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (ii) os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula Primeira aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (vi) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo; (vii) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; e (viii) os termos iniciados em letras maiúsculas, mas não definidos neste Termo terão os mesmos significados a eles atribuídos no respectivo documento a que fizer referência.

## 2. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

- 2.1. Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretroatável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI, cujas características são descritas na Cláusula Terceira abaixo, observado o disposto na Cláusula 2.1.1 abaixo.
  - 2.1.1. Os Créditos Imobiliários vinculados à presente Emissão têm valor nominal de R\$550.000.000,00 (cento e sessenta e dois milhões de reais), sendo (i) R\$[•] ([•]) referentes aos Créditos Imobiliários DI, (ii) R\$[•] ([•]) referentes aos Créditos Imobiliários IPCA Curta, e (iii) R\$[•] ([•]) referentes aos Créditos Imobiliários IPCA Longa.
  - 2.1.2. Sem prejuízo de o presente Termo vincular as Partes desde a data de sua assinatura, este Termo e a emissão dos CRI será eficaz a partir de 28 de março de 2017.

- 2.1.3. Para fins do artigo 8º da Lei 9.514/97, a Emissora declara que são vinculados ao presente Termo os Créditos Imobiliários, devidos exclusivamente pela Devedora, nos termos das CCI e da Escritura de Emissão de Debêntures.
- 2.1.4. Os Créditos Imobiliários representados serão transferidos à Securitizadora pela Devedora nos termos do Contrato de Cessão.
- 2.1.5. O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado pela Emissora para pagamento do Valor da Cessão decorrente da cessão, pela Devedora à Emissora, dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI.
- 2.1.6. Os recursos líquidos obtidos pela Devedora com as Debêntures foram integralmente utilizados para a aquisição, pela Devedora, do Imóvel Lastro, estando o valor de aquisição do referido Imóvel Lastro embasado pelo laudo de avaliação datado de 20 de janeiro de 2017, elaborado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda. A destinação dos recursos prevista acima foi comprovada pela Devedora nos termos acima previstos mediante apresentação ao Agente Fiduciário, em 25 de janeiro de 2017, da Escritura de Compra e Venda do Imóvel Lastro e do comprovante de transferência do preço de aquisição do Imóvel Lastro para o vendedor. Até a data de vencimento final dos CRI a efetiva comprovação da utilização dos recursos na forma prevista na Cláusula 5 da Escritura de Emissão de Debêntures será verificada pelo Agente Fiduciário.
- 2.1.7. Uma via original da Escritura de Emissão de CCI, encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei 10.931/04.
- 2.1.8. O Regime Fiduciário, a ser instituído pela Emissora conforme previsto neste Termo, será registrado na Instituição Custodiante das CCI, conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931/04. Uma vez devidamente registrado o Termo de Securitização, a Instituição Custodiante prestará à Emissora declaração elaborada nos moldes do Anexo I a este Termo.
- 2.1.9. A Emissora pagará à Devedora o Valor da Cessão de R\$550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), acrescido da Remuneração incidente sobre os CRI, de acordo com a Cláusula 5 abaixo, sendo (i) R\$[•] ([•]) referentes aos Créditos Imobiliários DI, (ii) R\$[•] ([•]) referentes aos Créditos Imobiliários IPCA Curta, e (iii) R\$[•] ([•]) referentes aos Créditos Imobiliários IPCA Longa, pela aquisição dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, deduzidos das Despesas e do Valor Mínimo dos Fundos de Despesas, conforme disposto nas Cláusulas 2.2 e seguintes do Contrato de Cessão, tendo sido tal dedução aprovada pela Devedora nos termos do Contrato de Cessão.
- 2.1.9.1. Nos termos da Cláusula 2.2.1 do Contrato de Cessão, o Valor da Cessão será pago pela Emissora para a Devedora, observados os termos do Contrato de Cessão. As Partes estabelecem que, cumpridas as condições precedentes previstas na Cláusula 2.3 do Contrato de Cessão, o pagamento do Valor da Cessão será realizado no mesmo dia da efetiva integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, desde que realizada até as 16:00h (horário de Brasília). Caso a integralização da totalidade dos CRI seja feita após o referido horário, o pagamento do

Valor da Cessão será feito no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, sem acréscimo de atualização monetária e juros remuneratórios.

- 2.2. A Emissão dos CRI será realizada em conformidade com o disposto no inciso I do § 1º do artigo 5º da Instrução CVM nº 414, tendo em vista que a Devedora é companhia aberta.

3. CARACTERÍSTICAS E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

- 3.1. Características dos CRI: Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pelas CCI, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

1. *Emissão*: a presente emissão de CRI corresponde à 1ª emissão de CRI da Emissora;
2. *Séries*: a Emissão será realizada em 3 (três) séries, que correspondem às 149ª, 150ª e 151ª séries de CRI da Emissora (respectivamente, "Série DI", "Série IPCA Curta" e "Série IPCA Longa" e, em conjunto, as "Séries");
3. *Quantidade de CRI*: serão emitidos 550.000 (quinhentos e cinquenta mil) CRI, sendo [•] ([•]) CRI DI, [•] ([•]) CRI IPCA Curta e [•] ([•]) CRI IPCA Longa;
4. *Valor Global da Emissão*: o valor global da emissão será de R\$550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão");
5. *Valor Nominal Unitário*: o Valor Nominal Unitário dos CRI, na Data de Emissão dos CRI, será de R\$1.000,00 (um mil reais);
6. *Atualização Monetária*: não haverá atualização monetária para os CRI DI. Os CRI IPCA Curta e os CRI IPCA Longa serão atualizados anualmente, com base na variação acumulada do IPCA, ou índice que venha a substituí-lo nos termos da Cláusula 5.1.1.1 abaixo, calculada conforme disposto na Cláusula Quinta deste Termo;
7. *Remuneração*: os CRI farão jus a juros remuneratórios calculados nos termos da Cláusula Quinta abaixo;
8. *Periodicidade de Pagamento e Amortização dos CRI*:
  - I. CRI DI: (i) o saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI DI será amortizado em 2 (duas) parcelas sendo a primeira devida em 18 de março de 2020 e a segunda em 17 de março de 2021, conforme percentuais de amortização previstos na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI DI do Anexo II; e (ii) a Remuneração dos CRI DI será paga semestralmente, sendo a primeira devida em 19 de setembro de 2017 e a última em 17 de março de 2021, conforme Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI DI do Anexo II;

- II. CRI IPCA Curta: (i) o saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA Curta devidamente atualizado será amortizado em 3 (três) parcelas, sendo (a) a primeira devida em 17 de março de 2022, (b) a segunda devida em 17 de março de 2023, e (c) a terceira devida em 19 de março de 2024, conforme percentuais de amortização previstos na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI IPCA Curta do Anexo II; e (ii) a Remuneração dos CRI IPCA Curta será paga anualmente, sendo a primeira devida em 19 de março de 2018 e a última em 19 de março de 2024, conforme Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI IPCA Curta do Anexo II; e
- III. CRI IPCA Longa: (i) o saldo devedor do Valor Nominal dos CRI IPCA Longa devidamente atualizado será amortizado em 13 (treze) parcelas anuais, sendo a primeira devida em 19 de março de 2018 e a última em 19 de março de 2030, conforme percentuais de amortização previstos na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI IPCA Longa do Anexo II; e (ii) a Remuneração dos CRI IPCA Longa será paga anualmente, sendo a primeira devida em 19 de março de 2018 e a última em 19 de março de 2030, conforme Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI IPCA Longa do Anexo II;
9. *Regime Fiduciário*: o Regime Fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as Garantias e as Contas do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 9º e 10º da Lei 9.514/97, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;
10. *Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira*: os CRI serão depositados para (i) distribuição no mercado primário, por meio (a) do MDA, administrado e operacionalizado pela CETIP, e/ou (b) DDA, administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da CETIP e/ou da BM&FBOVESPA, conforme o caso; e (ii) negociação no mercado secundário, no (a) CETIP21, administrado e operacionalizado pela CETIP, e/ou e (b) PUMA, administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA, em mercado de bolsa, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica de acordo com os procedimentos da CETIP e/ou da BM&FBOVESPA, conforme o caso;
11. *Data de Emissão dos CRI*: 28 de março de 2017;
12. *Prazo e Vencimento*: (i) os CRI DI têm prazo de amortização de 1.450 (mil, quatrocentos e cinquenta) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 17 de março de 2021 ("Data de Vencimento CRI DI"), (ii) os CRI IPCA Curta têm prazo de amortização de 2.548 (dois mil, quinhentos e quarenta e oito) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 19 de março de 2024 ("Data de Vencimento IPCA Curta") e (iii) os CRI IPCA Longa têm prazo de

amortização de 4.739 (quatro mil, setecentos e trinta e nove) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 19 de março de 2030 ("Data de Vencimento CRI IPCA Longa" e, em conjunto com a Data de Vencimento CRI DI e Data de Vencimento IPCA Curta, "Datas de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e vencimento antecipado previstas neste Termo;

13. *Local de Emissão:* São Paulo – SP;
14. *Multa e Juros Moratórios:* na hipótese de atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, bem como de multa contratual não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial;
15. *Forma:* os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato expedido pela BM&FBOVESPA e/ou CETIP, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na BM&FBOVESPA e/ou CETIP e/ou o extrato da conta dos CRI a ser fornecido pelo Escriturador aos Titulares de CRI com base nas informações prestadas pela BM&FBOVESPA e/ou CETIP, conforme o caso;
16. *Locais de Pagamento:* os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela BM&FBOVESPA e/ou CETIP, conforme o caso. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na BM&FBOVESPA e/ou CETIP em qualquer data de pagamento da Remuneração, ou de amortização do Valor Nominal Unitário ou de seu saldo, conforme o caso, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da respectiva data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora;
17. *Atraso no Recebimento dos Pagamentos:* sem prejuízo no disposto no item 18 abaixo, o não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente, observado o disposto no item 16 acima;
18. *Prorrogação dos Prazos:* considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa aos CRI até o primeiro Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos;

Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo mínimo de 2 (dois) Dias Úteis entre a data do efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e a data do

- pagamento de suas obrigações referentes aos CRI;
19. *Pagamentos*: os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente nas Contas do Patrimônio Separado, sendo (i) os Créditos Imobiliários DI depositados na Conta DI, (ii) os Créditos Imobiliários IPCA Curta depositados na Conta IPCA Curta, e (iii) os Créditos Imobiliários IPCA Longa depositados na Conta IPCA Longa;
  20. *Ordem de Alocação dos Pagamentos*: caso, em qualquer data, o valor recebido pela Emissora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários não seja suficiente para quitação integral dos valores devidos aos Titulares de CRI, tais valores serão alocados observada a seguinte ordem de preferência: (i) despesas do Patrimônio Separado, (ii) Remuneração dos CRI, *pro rata entre* cada uma das Séries com base no respectivo saldo devedor; e (iii) amortização do saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI, *pro rata* com base no respectivo saldo devedor;
  21. *Garantia Flutuante*: não;
  22. *Garantias*: a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira, observado o disposto na Cláusula 8.2.1. abaixo, e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
  23. *Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários*: o Imóvel Lastro descrito na Cláusula 1.1 acima;
  24. *Coobrigação da Emissora*: não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI;
  25. *Classificação de Risco dos CRI*: "[•]", em escala local, atribuído pela Agência de Classificação de Risco; e
  26. *Fundos de Despesas*: Para fins de pagamento de (i) despesas decorrentes da emissão dos CRI, ainda que após o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, devidos nos termos dos Documentos da Operação e aos prestadores de serviços da Emissão, (ii) despesas decorrentes de eventual excussão das Garantias, exceto impostos, taxas e emolumentos, a Emissora constituirá em cada uma das Contas do Patrimônio Separado um fundo de despesa ("Fundo de Despesas"), no valor mínimo de (i) R\$[•] ([•]) para os CRI DI, a ser depositado na Conta DI, (ii) R\$[•] ([•]) para os CRI IPCA Curta, a ser depositado na Conta IPCA Curta, e (iii) R\$[•] ([•]) para os CRI IPCA Longa a ser depositado na Conta IPCA Longa ("Valor Mínimo dos Fundos de Despesas"), o qual deverá ser descontado do Valor da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão.
  - 26.1. Mediante recebimento de notificação enviada pela Securitizadora informando que o Valor Mínimo dos Fundos de Despesas não foi observado, a Devedora efetuará o depósito do valor necessário à recomposição do respectivo Valor Mínimo dos Fundos de Despesas na respectiva Conta do Patrimônio Separado, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento da referida notificação. A não recomposição do

respectivo Valor Mínimo dos Fundos de Despesas na respectiva Conta do Patrimônio Separado no prazo aqui previsto configurará um Evento de Inadimplemento que acarretará o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme cláusula 8.28.1., item "XI", da Escritura de Emissão de Debêntures.

- 26.2. Em caso de declaração do vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, a Devedora não estará obrigada a realizar a recomposição prevista na Cláusula 26.1 acima.
- 26.3. Os recursos dos Fundos de Despesas estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o patrimônio separado dos CRI, sendo certo que serão aplicados pela Emissora, na qualidade de titular das Contas do Patrimônio Separado, em qualquer um dos Investimentos Permitidos.
- 26.4. A aplicação dos recursos existentes nos Fundos de Despesas em qualquer um dos Investimentos Permitidos fica desde já autorizada pela Devedora, sendo certo que a remuneração obtida através de tais Investimentos Permitidos será de titularidade da Devedora que poderá realizar o saque de tal remuneração sempre que desejar, mediante prévia notificação enviada à Emissora, por escrito, desde que seja mantido o Valor Mínimo dos Fundos de Despesas.
- 26.5. Caso, quando da liquidação dos CRI, e após a quitação de todos os valores devidos aos titulares de CRI, ainda existam recursos remanescentes em qualquer Fundo de Despesa, a Emissora deverá transferir o montante existente, líquido de tributos, para a conta corrente n.º 07296-7, agência 1248, Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Devedora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da liquidação dos CRI.
27. *Destinação dos Recursos:* O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado pela Emissora para pagamento do Valor da Cessão decorrente da cessão, pela Devedora à Emissora, dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI.
- 27.1. Os recursos líquidos obtidos pela Devedora com as Debêntures foram integralmente utilizados para a aquisição, pela Devedora, do Imóvel Lastro, estando o valor de aquisição do referido Imóvel Lastro embasado pelo laudo de avaliação datado de 20 de janeiro de 2017, elaborado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda. A destinação dos recursos prevista acima foi comprovada pela Devedora nos termos acima previstos mediante apresentação ao Agente Fiduciário, em 25 de janeiro de 2017, da Escritura de Compra e Venda do Imóvel Lastro e do comprovante de transferência do preço de aquisição do Imóvel Lastro para o vendedor. Até a data de vencimento final dos CRI a efetiva comprovação da utilização dos recursos na forma prevista na Cláusula 5 da Escritura de Emissão de Debêntures será verificada pelo Agente Fiduciário.



28. *Vinculação dos Pagamentos:* Os Créditos Imobiliários (incluindo as Garantias), os Fundos de Despesas, os recursos depositados nas Contas do Patrimônio Separado e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora e/ou da Emissora até a data de resgate dos CRI, exceto pelos eventuais tributos sobre eles aplicáveis, e pagamento integral dos valores devidos a seus titulares. Neste sentido, os Créditos Imobiliários (incluindo as Garantias) e os recursos depositados nas Contas do Patrimônio Separado:
- (i) constituirão, no âmbito do presente Termo de Securitização, Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
  - (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
  - (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento do Valor de Cessão e dos valores devidos aos Titulares de CRI;
  - (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco previstos no Prospecto; e
  - (v) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados, conforme previsto neste Termo de Securitização.

29. *Aprovação Societária:* A Emissão e a Oferta foram autorizadas em Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 28 de novembro de 2016, cuja ata foi devidamente arquivada na JUCESP em 7 de dezembro de 2016 sob o n.º 520.201/16-4.

#### Forma de Distribuição dos CRI

- 3.2. Os CRI serão objeto de distribuição pública nos termos da Instrução CVM nº 400, no montante de R\$550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões), com intermediação dos Coordenadores, sob regime de garantia firme de colocação, de forma individual e não solidária, observada a proporção de garantia firme a ser atribuída a cada Coordenador, nos termos do Contrato de Distribuição, em que estará previsto o respectivo plano de distribuição dos CRI.
- 3.3. A garantia firme de colocação dos CRI de que trata a Cláusula 3.2 acima, está limitada ao montante de R\$550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões), e será prestada pelos Coordenadores, sem qualquer solidariedade entre eles, na seguinte proporção: (i) R\$183.334.000,00 (cento e oitenta e três milhões, trezentos e trinta e quatro mil reais), pelo Coordenador Líder; (ii) R\$ R\$183.333.000,00 (cento e oitenta e três milhões, trezentos e trinta e três mil reais) pelo Bradesco BBI; e (iii) R\$183.333.000,00 (cento e oitenta e três milhões, trezentos e trinta e três mil reais) pela XP.

- 3.3.1. A Garantia Firme de colocação poderá ser exercida pelos Coordenadores nos CRI da Série de sua escolha. Adicionalmente, o exercício da Garantia Firme pelos Coordenadores será feito pelo percentual máximo proposto para a Remuneração dos CRI, replicando o percentual para todos os CRI da respectiva Série.
- 3.3.2. O exercício pelos Coordenadores da garantia firme de colocação dos CRI, inclusive no que se refere ao montante acima previsto, está condicionado ao atendimento integral das condições precedentes e demais requisitos estabelecidos para tanto no Contrato de Distribuição.
- 3.4. Os CRI serão distribuídos publicamente a Investidores Qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539.
- 3.5. A distribuição pública dos CRI será direcionada a Investidores, observado o seguinte direcionamento prioritário da distribuição: (i) até 80% (oitenta por cento) para Investidores Não Institucionais; e (ii) até 20% (vinte por cento) para Investidores Institucionais ("Direcionamento da Oferta").
- 3.5.1. Na hipótese de não ser atingido o montante originalmente previsto para o Direcionamento da Oferta destinado aos Investidores Não Institucionais, os CRI restantes poderão ser direcionados para os Investidores Institucionais e vice-versa.
- 3.6. A Oferta terá início a partir da (i) obtenção de registro perante a CVM; (ii) divulgação do Anúncio de Início; (iii) disponibilização do Prospecto ao público, no formato definitivo, devidamente aprovado pela CVM; e (iv) não aceitação da Repactuação pelos debenturistas, com a efetivação da consequente recompra das Debêntures.
- 3.6.1. Anteriormente à concessão, pela CVM, do registro da Oferta, os Coordenadores disponibilizarão ao público o Prospecto Preliminar, precedido da divulgação do Aviso ao Mercado.
- 3.7. O prazo máximo para colocação dos CRI é de 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da regulamentação aplicável ("Prazo Máximo de Colocação")
- 3.7.1. A colocação dos CRI junto aos Investidores será realizada de acordo com os procedimentos do DDA e do MDA, conforme o caso.
- 3.7.2. Os CRI serão objeto de distribuição pública aos Investidores, não sendo aplicável a fixação de lotes máximos ou mínimos. Os Coordenadores, com anuência da Emissora e da Devedora, organizarão a colocação dos CRI perante os Investidores interessados, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica devendo assegurar: (i) que o tratamento aos Investidores seja justo e equitativo, (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, e (iii) que os representantes de venda dos Participantes Especiais recebam previamente exemplar do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelos Coordenadores, observadas as regras de rateio proporcional na alocação de CRI em caso de excesso de demanda estabelecidas no Prospecto e no Contrato de Distribuição.

- 3.7.3. Caso o total de CRI correspondente à demanda dos Investidores exceda o Valor Total da Emissão, 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 no 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 pelos Coordenadores, proporcionalmente ao montante de CRI indicado nos respectivos Pedidos de Reserva ou nas respectivas intenções de investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações de CRI, conforme estabelecido no Prospecto Preliminar e no Contrato de Distribuição.
- 3.8. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, será aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta. Caso seja verificado, pelos Coordenadores, excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI ofertados, não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, devendo as intenções de investimento realizadas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas ser automaticamente canceladas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, exceto pela colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas que tenham apresentado pedidos de reserva dentro do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, sejam tais Pessoas Vinculadas Investidores Institucionais ou Investidores Não Institucionais, conforme autorizado no âmbito do procedimento de registro da Oferta, nos termos da Deliberação da CVM nº 476, de 25 de janeiro de 2005.
- 3.8.1. A vedação acima não se aplica às instituições financeiras contratadas pela Emissora para atuar como formador de mercado, nos termos da regulamentação aplicável.
- 3.9. Durante todo o Prazo Máximo de Colocação, o preço de integralização dos CRI será o correspondente ao seu Valor Nominal Unitário, acrescido da respectiva Remuneração, calculada desde a Data de Início da Remuneração dos CRI até a data da efetiva integralização ("Preço de Integralização"), observado que a integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da CETIP e da BM&FBOVESPA e observado o disposto na Cláusula 4.2.1 abaixo.
- 3.10. Para fins de atender o que prevê o item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, os Anexos III, IV, e V ao presente Termo de Securitização contêm as declarações do Coordenador Líder, da Securitizadora e do Agente Fiduciário, respectivamente.
- 3.11. A Emissão dos CRI foi submetida à apreciação da Agência de Classificação de Risco. A classificação de risco da emissão deverá existir durante toda a vigência dos CRI, devendo ser atualizada a cada período de 3 (três) meses contados a partir da Data de Emissão dos CRI, de acordo com o disposto no artigo 7, § 7º da Instrução CVM nº 414. A Emissora neste ato se obriga a encaminhar ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu recebimento, o relatório de classificação de risco atualizado.

- 3.11.1. A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída por qualquer uma das seguintes empresas, a qualquer tempo e a critério da Emissora, sem necessidade de Assembleia Geral de Titulares de CRI: (i) Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 201, conjunto 181 e 182, Pinheiros, CEP 05426-100, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.295.585/0001-40; ou (ii) Fitch Ratings Brasil Ltda., agência de classificação de risco com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, nº 20, sala 401 B, Centro, CEP 20.010-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.813.375/0001-33.
- 3.12. Durante o período de, no mínimo, 18 (dezoito) meses contados da data de encerramento da Oferta, os CRI somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, sendo certo que a autorização para negociação dos CRI para investidores não qualificados deverá ser autorizado em Assembleia Geral de Titulares de CRI e observar os demais termos e condições previstos no artigo 16 da Instrução CVM 414.

#### Formador de Mercado

- 3.12. A Emissora contratou o Formador de Mercado para atuar no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI, observado o limite de R\$55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais), em plataformas administradas pela CETIP, na forma e conforme as disposições da Instrução da CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme em vigor, do Manual de Normas para o Formador de Mercado (conforme em vigor editado pela CETIP), do Comunicado CETIP nº 111, de 6 de novembro de 2006 e alterações posteriores, e/ou pela BM&FBOVESPA, na forma e conforme disposições da Resolução da BM&FBOVESPA nº 300/2004-CA com a finalidade de fomentar a liquidez dos CRI no mercado secundário.

#### Escrituração

- 3.13. O Escriturador atuará, em nome da Emissora, como digitador e registrador dos CRI, para fins de custódia eletrônica e de liquidação financeira de eventos de pagamento dos CRI na BM&FBOVESPA e/ou na CETIP, conforme o caso, para distribuição em mercado primário e negociação em mercado secundário na BM&FBOVESPA e/ou na CETIP, conforme o caso.
- 3.14. O Escriturador atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade dos CRI: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela CETIP e/ou pela BM&FBOVESPA, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na CETIP e/ou na BM&FBOVESPA, respectivamente, em nome de cada Titular de CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da CETIP e/ou da BM&FBOVESPA, conforme aplicável, em nome de cada Titular de CRI.

#### Banco Liquidante

3.15. 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 BM&FBOVESPA ou da CETIP.

#### 4. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização.

4.2. O Preço de Integralização será pago à vista em moeda corrente nacional, no ato da subscrição dos CRI, de acordo com os procedimentos da CETIP e da BM&FBOVESPA, conforme o caso: **(i)** nos termos do respectivo Boletim de Subscrição; e **(ii)** para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme a Cláusula 3.1, item 27 acima.

4.2.1. Todos os CRI serão subscritos e integralizados em uma única data, na Data de Integralização, sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, os Investidores poderão realizar a integralização dos CRI no Dia Útil imediatamente subsequente, sendo em tal caso devida a Remuneração relativa a esse Dia Útil de atraso, calculada de forma *pro rata temporis*.

#### 5. CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR, JUROS, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

##### CRI DI

5.1. O saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI DI será amortizado em 2 (duas) parcelas, sendo a primeira devida em 18 de março de 2020 e a segunda em 17 de março de 2021, conforme percentuais de amortização previstos na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI DI do Anexo II. A Remuneração dos CRI DI será paga em 8 (oito) parcelas semestrais, nas datas especificadas na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI DI do Anexo II a este Termo, sendo que a primeira parcela será devida em 19 de setembro de 2017 e a última parcela em 17 de março de 2021.

5.1.1. O valor nominal unitário dos CRI DI não será atualizado monetariamente.

5.1.2. Sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI DI incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de [•] % ([•]) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme definido em Procedimento de *Bookbuilding* ("Sobretaxa DI", e, em conjunto com a Taxa DI, "Remuneração dos CRI DI"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Remuneração dos CRI ou a data de pagamento de Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

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

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

Sendo que:

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

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

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

$$FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread$$

Sendo que:

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

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

Sendo que:

n = número total de Taxas DI, consideradas desde a Data de Início da Remuneração dos CRI ou a data de pagamento de Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive até a data de cálculo, exclusive, sendo "n" um número inteiro;

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

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

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

Sendo que:

$DI_k$  = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela CETIP, utilizada com 2 (duas) casas decimais, desde 4 (quatro) Dias Úteis anteriores à Data de Início da Remuneração dos CRI ou em 4 (quatro) Dias Úteis anteriores à data de pagamento de Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até 4 (quatro) Dias Úteis anteriores a data de cálculo,

exclusive;

FatorSpread = Sobretaxa DI, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Sendo que:

*spread* = Sobretaxa DI, conforme definida no Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais; e

n = número de Dias Úteis entre a Data de Início da Remuneração dos CRI ou a data de pagamento de Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "n" um número inteiro.

Observações:

De forma exemplificativa, para a primeira data de pagamento de Remuneração dos CRI DI, serão consideradas as Taxas DI divulgadas entre o dia 22 de março de 2017 e o dia 12 de setembro de 2017. O fator resultante da expressão  $(1 + TDI_k)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

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

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 FatorSpread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável por seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma.

- 5.1.4. Observado o disposto na Cláusula 5.1.5 abaixo, se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI DI previstas neste Termo, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e/ou os Titulares de CRI DI, quando da divulgação posterior da Taxa DI.
- 5.1.5. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 15 (quinze) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência da Taxa DI"), ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI aos CRI DI por proibição

legal ou judicial, será utilizado seu substituto legal ou, na sua falta, será utilizada a Taxa SELIC ou, na sua falta, será utilizado seu substituto legal. Na falta do substituto legal da Taxa Selic, o Agente Fiduciário deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de término do Período de Ausência da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI DI (na forma e prazos estipulados neste Termo de Securitização) para que os Titulares de CRI DI definam, observado o disposto neste Termo de Securitização e de comum acordo com a Emissora, o novo parâmetro de remuneração das Debêntures DI, e consequentemente dos CRI DI, a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, devendo ser realizada na mesma data assembleia geral de Debenturistas para deliberar da mesma forma que tal matéria foi tratada na respectiva assembleia geral de titulares de CRI DI, nos termos da Cláusula 12 abaixo. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração dos CRI DI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo, será utilizado, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI ou a Taxa SELIC, conforme o caso, divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e/ou os Titulares de CRI DI quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures DI e, consequentemente, para os CRI DI. Caso a Taxa DI ou a Taxa SELIC, conforme o caso, volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI DI prevista acima, referida Assembleia Geral de Titulares de CRI DI não será realizada, e a Taxa DI ou a Taxa SELIC, conforme o caso, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI DI previstas neste Termo de Securitização.

5.1.5.1. Caso, (i) na Assembleia Geral de Titulares de CRI DI prevista acima não haja acordo sobre a nova remuneração das Debêntures DI e, consequentemente dos CRI DI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, ou (ii) a Devedora não concorde com o novo parâmetro de remuneração das Debêntures DI e, consequentemente dos CRI DI, estabelecido da referida Assembleia Geral de Titulares de CRI DI, deverá ser adotado o seguinte procedimento:

- (i) a Emissora deverá dar publicidade da ata da Assembleia Geral de Titulares de Debenturistas acima mencionada na forma da Cláusula 7.1 deste Termo de Securitização, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após a sua realização, informando se a Devedora concordou ou não com o novo parâmetro de remuneração das Debêntures DI e, consequentemente dos CRI DI, que tenha sido aprovado;
- (ii) em até 2 (dois) Dias Úteis contados da disponibilização da ata da Assembleia Geral nos termos previstos no item (i) acima, os Titulares de CRI DI que tiverem interesse na recompra dos CRI DI pela Emissora e, consequentemente, das Debêntures DI pela Devedora (no prazo e valor previsto no item (iii) abaixo) deverão enviar notificação nesse sentido, por escrito, à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, na forma prevista na Cláusula 19 deste Termo de Securitização. A ausência de envio da referida notificação no prazo acima previsto será considerado como não interesse pelo Titular de



CRI DI em exercer o direito de recompra de que ora se trata; e

- (iii) após o prazo final para manifestação dos Titulares de CRI DI conforme item (ii) acima, a Devedora recomprará a totalidade das Debêntures DI no montante equivalente à quantidade de CRI DI dos Titulares de CRI DI que tenham se manifestado neste sentido, sendo que a Emissora recomprará os respectivos CRI DI, em até 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento dos recursos decorrentes da recompra das Debêntures DI pela Devedora na Conta DI, sendo que a recompra dos CRI DI será efetivada pelo saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI DI, acrescido da Remuneração dos CRI DI, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Remuneração dos CRI ou da data de pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI DI previstas neste Termo, será utilizado, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente.

- 5.1.6. O saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI DI, será amortizado em 2 (duas) parcelas, sendo a primeira devida em 18 de março de 2020 e a segunda em 17 de março de 2021, conforme percentuais de amortização previstos na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI DI do Anexo II, de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

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

$VN_e$  = conforme definido na Cláusula 5.1.3 acima;

$Ta_i$  = *i*-ésima taxa de amortização informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI DI do Anexo II ao presente Termo de Securitização

- 5.1.6.1. Os pagamentos relativos aos CRI DI serão feitos em cada uma das datas de pagamento estabelecidas na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI DI do Anexo II e calculados conforme fórmula a seguir:

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

$PMT_i$  = Pagamento referente à parcela "*i*", calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

AMi = conforme definido acima;

J = conforme definido na Cláusula 5.1.3 acima.

5.1.6.2. Farão jus aos pagamentos relativos aos CRI DI aqueles que sejam Titulares de CRI DI ao final do Dia Útil imediatamente anterior a cada uma das datas de pagamento dos CRI DI.

CRI IPCA Curta

5.2. O saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA Curta, acrescido da Atualização Monetária dos CRI IPCA Curta, será amortizado em 3 (três) parcelas, sendo (a) a primeira devida em 17 de março de 2022, (b) a segunda devida em 17 de março de 2023, e (c) a terceira devida em 19 de março de 2024, conforme percentuais de amortização previstos na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI IPCA Curta do Anexo II. A Remuneração dos CRI IPCA Curta será paga em 7 (sete) parcelas anuais, nas datas especificadas na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI IPCA Curta do Anexo II a este Termo, sendo que a primeira parcela será devida em 19 de março de 2018 e a última parcela em 19 de março de 2024.

5.2.1. O saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA Curta será atualizado pela variação acumulada do IPCA, desde a Data de Início da Remuneração dos CRI até a data de seu efetivo pagamento, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA Curta automaticamente ("Atualização Monetária dos CRI IPCA Curta"). O Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA Curta, atualizado pela Atualização Monetária dos CRI IPCA Curta, será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

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

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

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

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

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

n = número total de números-índices do IPCA considerados na atualização monetária dos CRI IPCA Curta, sendo "n" um número inteiro;

$NI_k$  = valor do número-índice do IPCA referente (i) à 2 (dois) meses anteriores ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria data base indicada na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI IPCA Curta do Anexo II deste Termo, ou (ii) ao mês anterior, caso a atualização seja após a data base indicada na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI IPCA Curta do Anexo II deste Termo;

$NI_{k-1}$  = valor do número-índice do IPCA referente ao mês anterior ao utilizado no mês "k";

dup = número de Dias Úteis entre a Data de Início da Remuneração dos CRI ou a data base indicada na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI IPCA Curta do Anexo II deste Termo imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do IPCA, sendo "dup" um número inteiro e igual ao "dut" nas datas base indicadas na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI IPCA Curta do Anexo II deste Termo; e

dut = número de Dias Úteis entre as Datas de Aniversário, sendo "dut" um número inteiro.

Exemplificativamente, para a primeira data base, isto é, 19 de março de 2018,  $NI_k$  corresponde ao número índice do IPCA referente a janeiro, divulgado em fevereiro, e  $NI_{k-1}$  corresponde ao número índice do IPCA referente a dezembro, divulgado em janeiro.

Os fatores resultantes das expressões  $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$  são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Considera-se data de aniversário todo dia 15 (quinze) de cada mês, e caso referida data não seja Dia Útil, o primeiro Dia Útil subsequente ("Data de Aniversário").

Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas datas de aniversário consecutivas.

Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil (conforme definido abaixo) subsequente.

O IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais ao divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo; e

- 5.2.2. Sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA Curta, atualizado pela Atualização Monetária dos CRI IPCA Curta, incidirão juros remuneratórios correspondentes a [•]% ([•]) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme definido em

Procedimento de *Bookbuilding* ("Juros dos CRI IPCA Curta", e, em conjunto com a Atualização Monetária dos CRI IPCA Curta, "Remuneração dos CRI IPCA Curta"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Remuneração dos CRI ou a data de pagamento de Juros dos CRI IPCA Curta imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI IPCA Curta, de amortização antecipada dos CRI IPCA Curta ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI IPCA Curta, nos termos previstos neste Termo, os Juros dos CRI IPCA Curta serão pagos anualmente a partir da Data de Início da Remuneração dos CRI, ocorrendo o primeiro pagamento em 19 de março de 2018 e o último, em 19 de março de 2024. Os Juros dos CRI IPCA Curta serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$[J = \{VNa \times [FatorJuros - 1]\}]$$

Sendo que:

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

VNa = conforme definido acima;

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

$$\text{FatorJuros} = \left\{ \left[ \left( \frac{\text{taxa}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right] \right\}$$

Sendo que:

taxa = [•] ([•]), conforme definida no Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais; e

DP = número de Dias Úteis entre a Data de Início da Remuneração dos CRI ou a data de pagamento de Juros dos CRI IPCA Curta imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

5.2.3. Observado o disposto na Cláusula 5.2.3.1 abaixo, se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI IPCA Curta previstas neste Termo, o IPCA não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o último IPCA divulgado oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e/ou os Titulares de CRI IPCA Curta, quando da divulgação posterior do IPCA.

5.2.3.1. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 15 (quinze) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência do IPCA"), ou no caso de impossibilidade de aplicação do IPCA aos CRI IPCA Curta

por proibição legal ou judicial, será utilizado seu substituto legal ou, na sua falta, será utilizado o IGP-M ou, na sua falta, será utilizado seu substituto legal. Na falta do substituto legal do IGP-M, o Agente Fiduciário deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de término do Período de Ausência do IPCA ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI IPCA Curta (na forma e prazos estipulados neste Termo de Securitização) para que os Titulares de CRI IPCA Curta definam, observado o disposto neste Termo de Securitização e de comum acordo com a Emissora, o novo parâmetro de remuneração das Debêntures IPCA Curta, e consequentemente dos CRI IPCA Curta, a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época ("Taxa Substitutiva dos CRI IPCA Curta"), devendo ser realizada na mesma data assembleia geral de Debenturistas para deliberar da mesma forma que tal matéria foi tratada na respectiva assembleia geral de titulares de CRI IPCA Curta, nos termos da Cláusula 12 abaixo. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração dos CRI IPCA Curta, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI IPCA Curta previstas na Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração da Atualização Monetária dos CRI IPCA Curta, o último IPCA ou IGP-M, conforme o caso, divulgado oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e/ou os Titulares de CRI IPCA Curta quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures IPCA Curta e, consequentemente, para os CRI IPCA Curta. Caso o IPCA ou o IGP-M, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI IPCA Curta prevista acima, referida Assembleia Geral de Titulares de CRI IPCA Curta não será realizada, e o IPCA ou o IGP-M, conforme o caso, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI IPCA Curta previstas neste Termo.

5.2.3.2. Caso, (i) na Assembleia Geral de Titulares de CRI IPCA Curta prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração das Debêntures IPCA Curta e, consequentemente dos CRI IPCA Curta, nos termos previstos neste Termo de Securitização, ou (ii) a Devedora não concorde com o novo parâmetro de remuneração das Debêntures IPCA Curta e, consequentemente dos CRI IPCA Curta, estabelecido da referida Assembleia Geral de Titulares de CRI IPCA Curta, deverá ser adotado o seguinte procedimento:

- (i) a Emissora deverá dar publicidade da ata da Assembleia Geral de Debenturistas acima mencionada na forma da Cláusula 7.1. deste Termo de Securitização, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após a sua realização, informando se a Devedora concordou ou não com o novo parâmetro de remuneração das Debêntures IPCA Curta e, consequentemente dos CRI IPCA Curta, que tenha sido aprovado;
- (ii) em até 2 (dois) Dias Úteis contados da disponibilização da ata da Assembleia Geral nos termos previstos no item (i) acima, os Titulares de CRI IPCA Curta que tiverem interesse na recompra dos CRI IPCA Curta pela Emissora e, consequentemente, das Debêntures IPCA Curta pela Devedora (no prazo e valor previsto no item (iii) abaixo)

deverão enviar notificação nesse sentido, por escrito, à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, na forma prevista na Cláusula 19 deste Termo de Securitização. A ausência de envio da referida notificação no prazo acima previsto será considerado como não interesse pelo Titular de CRI IPCA Curta em exercer o direito de recompra de que ora se trata; e

- (iii) após o prazo final para manifestação dos Titulares de CRI IPCA Curta conforme item (ii) acima, a Devedora recomprará a totalidade das Debêntures IPCA Curta no montante equivalente à quantidade de CRI IPCA Curta dos Titulares de CRI IPCA Curta que tenham se manifestado neste sentido, sendo que a Emissora recomprará os respectivos CRI IPCA Curta, em até 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento dos recursos decorrentes da recompra das Debêntures IPCA Curta pela Devedora na Conta IPCA Curta, sendo que a recompra dos CRI IPCA Curta será efetivada pelo saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA Curta devidamente atualizado, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA Curta, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Remuneração dos CRI ou da data de pagamento da Remuneração dos CRI IPCA Curta até a data do efetivo pagamento, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI IPCA Curta previstas neste Termo, será utilizado, para apuração do IPCA, o último IPCA divulgado oficialmente.

- 5.2.4. O saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA Curta devidamente atualizado será amortizado nas datas de pagamento e conforme percentuais de amortização previstos na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI IPCA Curta do Anexo II, de acordo com a seguinte fórmula:

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

AM<sub>i</sub> = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização dos CRI IPCA Curta, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima;

Ta<sub>i</sub> = i-ésima taxa de amortização informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI IPCA Curta do Anexo II do presente Termo.

- 5.2.5. Farão jus aos pagamentos relativos aos CRI IPCA Curta aqueles que sejam titulares de CRI IPCA Curta ao final do Dia Útil imediatamente anterior a cada uma das datas de pagamento dos CRI IPCA Curta.

- 5.2.6. O pagamento efetivo dos Juros dos CRI IPCA Curta será realizado em 7 (sete) parcelas anuais, nas datas especificadas na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI IPCA Curta do Anexo II a este Termo, sendo que a primeira parcela será devida em 19 de março de 2018 e a

última parcela em 19 de março de 2024, em cada uma das datas de pagamento estabelecidas na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI IPCA Curta do Anexo II.

5.2.7. Os pagamentos relativos aos CRI IPCA Curta serão feitos em cada uma das datas de pagamento estabelecidas na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI IPCA Curta do Anexo II e calculados conforme fórmula a seguir:

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

$PMT_i$  = Pagamento referente à parcela "i", calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$AM_i$  = Conforme definido acima;

J = Conforme definido na Cláusula 5.2.2 acima.

#### CRI IPCA Longa

5.3. O saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA Longa, acrescido da Atualização Monetária dos CRI IPCA Longa, será amortizado em 13 (treze) parcelas anuais, sendo a primeira devida em 19 de março de 2018 e a última em 19 de março de 2030, conforme percentuais de amortização previstos na tabela constante na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI IPCA Longa do Anexo II. A Remuneração dos CRI IPCA Longa será paga em 13 (treze) parcelas anuais, nas datas especificadas na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI IPCA Longa do Anexo II a este Termo, sendo que a primeira parcela será devida em 19 de março de 2018 e a última parcela em 19 de março de 2030.

5.3.1. O saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA Longa será atualizado pela variação acumulada do IPCA, desde a Data de Início da Remuneração dos CRI até a data de seu efetivo pagamento, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA Longa automaticamente ("Atualização Monetária dos CRI IPCA Longa"). O Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA Longa, atualizado pela Atualização Monetária dos CRI IPCA Longa, será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

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

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

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

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

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

n = número total de números-índices do IPCA considerados na atualização monetária dos CRI IPCA Longa, sendo "n" um número inteiro;

NI<sub>k</sub> = valor do número-índice do IPCA referente (i) a 2 (dois) meses anteriores ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria base indicada na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI IPCA Longa do Anexo II deste Termo, ou (ii) ao mês anterior, caso a atualização seja após a base indicada no na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI IPCA Longa do Anexo II deste Termo;

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

dup = número de Dias Úteis entre a Data de Início da Remuneração dos CRI ou a data base indicada na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI IPCA Longa do Anexo II deste Termo imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do IPCA, sendo "dup" um número inteiro e igual ao "dut" nas datas base indicada na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI IPCA Longa do Anexo II deste Termo; e

dut = número de Dias Úteis entre as Datas de Aniversário, sendo dut um número inteiro.

Exemplificativamente, para a primeira Data de base, isto é, 19 de março de 2018, NI<sub>k</sub> corresponde ao número índice do IPCA referente a janeiro, divulgado em fevereiro, e NI<sub>k-1</sub> corresponde ao número índice do IPCA referente a dezembro, divulgado em janeiro.

Os fatores resultantes das expressões  $\left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$  são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Considera-se data de aniversário todo dia 15 (quinze) de cada mês, e caso referida data não seja Dia Útil, o primeiro Dia Útil subsequente ("Data de Aniversário").

Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas datas de aniversário consecutivas.



Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil (conforme definido abaixo) subsequente.

O IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais ao divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo; e

- 5.3.2. Sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA Longa, atualizado pela Atualização Monetária dos CRI IPCA Longa incidirão juros remuneratórios correspondentes a [•]% ([•]) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme definido em Procedimento de *Bookbuilding* ("Juros dos CRI IPCA Longa", e, em conjunto com a Atualização Monetária dos CRI IPCA Longa, "Remuneração dos CRI IPCA Longa"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Remuneração dos CRI ou a data de pagamento de Juros dos CRI IPCA Longa imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI IPCA Longa, de amortização antecipada dos CRI IPCA Longa ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI IPCA Longa, nos termos previstos neste Termo, os Juros dos CRI IPCA Longa serão pagos anualmente a partir da Data de Início da Remuneração dos CRI, ocorrendo o primeiro pagamento em 19 de março de 2018 e o último, em 19 de março de 2030. Os Juros dos CRI IPCA Longa serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$[J = \{VNa \times [FatorJuros - 1]\}]$$

Sendo que:

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

VNa = conforme definido acima;

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

$$FatorJuros = \left\{ \left[ \left( \frac{taxa}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right] \right\}$$

Sendo que:

taxa = [•] ([•]), conforme definida no Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais; e

DP = número de Dias Úteis entre a Data de Início da Remuneração dos CRI ou a data de pagamento de Juros dos CRI IPCA Longa imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

- 5.3.3. Observado o disposto na Cláusula 5.3.3.1 abaixo, se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI IPCA Longa previstas neste Termo, o IPCA não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o último IPCA divulgado oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e/ou os Titulares de CRI IPCA Longa, quando da divulgação posterior do IPCA.
- 5.3.3.1. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA por prazo superior ao Período de Ausência do IPCA, ou no caso de impossibilidade de aplicação do IPCA aos CRI IPCA Longa por proibição legal ou judicial, será utilizado seu substituto legal ou, na sua falta, será utilizado o IGP-M. Na falta do substituto legal do IGP-M, o Agente Fiduciário deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de término do Período de Ausência do IPCA ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI IPCA Longa (na forma e prazos estipulados neste Termo de Securitização) para que os Titulares de CRI IPCA Longa definam, observado o disposto neste Termo de Securitização e de comum acordo com a Emissora, o novo parâmetro de remuneração das Debêntures IPCA Longa, e conseqüentemente dos CRI IPCA Longa, a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época ("Taxa Substitutiva dos CRI IPCA Longa") devendo ser realizada na mesma data assembleia geral de Debenturistas para deliberar da mesma forma que tal matéria foi tratada na respectiva assembleia geral de titulares de CRI IPCA Longa, nos termos da Cláusula 12 abaixo. Até a deliberação da Taxa Substitutiva dos CRI IPCA Longa, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI IPCA Longa previstas na Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração da Atualização Monetária dos CRI IPCA Longa, o último IPCA ou IGP-M, conforme o caso, divulgado oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e/ou os Titulares de CRI IPCA Longa quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures IPCA Longa e, conseqüentemente, para os CRI IPCA Longa. Caso o IPCA ou o IGP-M, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI IPCA Longa prevista acima, referida Assembleia Geral de Titulares de CRI IPCA Longa não será realizada, e o IPCA ou o IGP-M, conforme o caso, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI IPCA Longa previstas neste Termo.
- 5.3.3.2. Caso, (i) na Assembleia Geral de Titulares de CRI IPCA Longa prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração das Debêntures IPCA Longa e, conseqüentemente dos CRI IPCA Longa, nos termos previstos neste Termo de Securitização, ou (ii) a Devedora não concorde com o novo parâmetro de remuneração das Debêntures IPCA Longa e, conseqüentemente dos CRI IPCA Longa estabelecido da referida Assembleia Geral de Titulares de CRI IPCA Longa, deverá ser adotado o seguinte procedimento:

- (i) a Emissora deverá dar publicidade da ata da Assembleia Geral de Debenturistas acima mencionada na forma da Cláusula 7.1. deste Termo de Securitização, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após a sua realização, informando se a Devedora concordou ou não com o novo parâmetro de remuneração das Debêntures IPCA Longa e, conseqüentemente dos CRI IPCA Longa, que tenha sido aprovado;
- (ii) em até 2 (dois) Dias Úteis contados da disponibilização da ata da Assembleia Geral nos termos previstos no item (i) acima, os Titulares de CRI IPCA Longa que tiverem interesse na recompra dos CRI IPCA Longa pela Emissora e, conseqüentemente, das Debêntures IPCA Longa pela Devedora (no prazo e valor previsto no item (iii) abaixo) deverão enviar notificação nesse sentido, por escrito, à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, na forma prevista na Cláusula 19 deste Termo de Securitização. A ausência de envio da referida notificação no prazo acima previsto será considerado como não interesse pelo Titular de CRI IPCA Longa em exercer o direito de recompra de que ora se trata;
- (iii) após o prazo final para manifestação dos Titulares de CRI IPCA Longa conforme item (ii) acima, a Devedora recomprará a totalidade das Debêntures IPCA Longa no montante equivalente à quantidade de CRI IPCA Longa dos Titulares de CRI IPCA Longa que tenham se manifestado neste sentido, sendo que a Emissora recomprará os respectivos CRI IPCA Longa, em até 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento dos recursos decorrentes da recompra das Debêntures IPCA Longa pela Devedora na Conta IPCA Longa, sendo que a recompra dos CRI IPCA Longa será efetivada pelo saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA Longa devidamente atualizado, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA Longa, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Remuneração dos CRI ou da data de pagamento da Remuneração dos CRI IPCA Longa imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI IPCA Longa previstas neste Termo, será utilizado, para apuração do IPCA, o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente.

5.3.4. O saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA Longa, acrescido da Atualização Monetária dos CRI IPCA Longa, será amortizado em 13 (treze) parcelas anuais, em cada uma das datas de pagamento estabelecidas no na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI IPCA Longa do Anexo II, sendo a primeira devida em 19 de março de 2018 e a última em 19 de março de 2030, de acordo com a seguinte fórmula:

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

AM<sub>i</sub> = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização dos CRI IPCA Longa, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima;

Tai = i-ésima taxa de amortização informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI IPCA Longa do Anexo II do presente Termo.

- 5.3.5. Os pagamentos relativos aos CRI IPCA Longa serão feitos em cada uma das datas de pagamento estabelecidas no na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI IPCA Longa do Anexo II e calculados conforme fórmula a seguir:

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

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

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

J = Conforme definido na Cláusula 5.3.2 acima.

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

- 5.4. Os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI serão prorrogados pelo número de dias necessários para assegurar que, entre o efetivo recebimento dos recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, sempre decorra 2 (dois) Dias Úteis.
- 5.5. Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela BM&FBOVESPA e/ou CETIP, conforme o caso. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na BM&FBOVESPA e/ou na CETIP na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular do CRI na sede da Emissora.
- 5.6. O não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.

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

6. RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E VENCIMENTO ANTECIPADO DOS CRI

6.1. Resgate Antecipado Facultativo Total: Sujeito ao atendimento das condições abaixo, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar a partir (i) de 15 de março de 2018 para as Debêntures DI e as Debêntures IPCA Curta, e (ii) 15 de março de 2019 para as Debêntures IPCA Longa, a qualquer tempo, e com aviso prévio à Emissora e ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data do evento, o resgate antecipado da totalidade (sendo vedado o resgate parcial) de uma ou todas as séries das Debêntures, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, mediante o pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures, ou desde a data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, acrescida de prêmio calculado nos seguintes termos:

I. *prêmio das Debêntures DI*: 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, pelo prazo médio remanescente das Debêntures DI, conforme fórmula abaixo:

$$\text{Prêmio das Debêntures DI} = PM_{trfi} * 0,0025 * VNe$$

onde:

*VNe* = saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

*PM<sub>trfi</sub>* = Prazo médio remanescente das Debêntures DI, em ano (considerando o período de apuração de um ano, 252 dias úteis), calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$PM_{trfi} = \frac{\sum_{j=1}^q Q_j * VN_{qj}}{\sum_{j=1}^q VN_{qj}}$$

em que:

$q$  = Quantidade de eventos financeiros (amortização do principal) das Debêntures DI, considerados a partir da data do resgate antecipado;

$Q_j$  = Prazo remanescente de cada evento financeiro  $j$  (amortização do principal) das Debêntures DI, dado em dias úteis, sendo prazo remanescente entendido como o número de dias úteis entre a data de resgate antecipado das Debêntures DI e a data do evento financeiro (amortização do principal), excluindo-se da sua contagem a data de apuração e incluindo-se a data do evento financeiro; e

$VN_{qj}$  = Valor nominal de cada evento financeiro  $j$  (amortização do principal) das Debêntures DI

II. *prêmio das Debêntures IPCA Curta*: a ser calculado conforme fórmula prevista na Cláusula 8.19.1 da Escritura de Emissão de Debêntures e abaixo transcrita:

$$Pn = \text{Máximo} \{0; \text{Saldo Devedor Ajustado} - \text{Saldo Devedor}\}$$

Onde,

**Pn**: é valor do Prêmio de Resgate, que não poderá ser negativo.

**Saldo Devedor Ajustado**: é o saldo devedor ajustado, calculado conforme fórmula abaixo:

$$\text{SaldoDevedorAjustado} = \sum_{i=1}^n \left( \frac{PMT_n \times C_n}{(1 + \text{TaxaTesouroIPCA})^{day/252}} \right)$$

Onde,

"**n**" são os números compreendidos entre 1, inclusive, e 6 inclusive para as Debentures IPCA Curta e 1, inclusive, e 11, inclusive para os Debentures IPCA Longa, conforme o caso. Para fins do cálculo, não serão considerados os números correspondentes às parcelas já quitadas junto aos debenturistas;

"**PMTn**" é o n-ésimo valor, na Data de Início da Remuneração das Debêntures, constante da coluna "PMTn", constante da tabela do Anexo B ou C da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme o caso, calculado com 2 (duas) casas decimais, sem arredondamento. Para fins do cálculo, não serão considerados os números correspondentes às parcelas já quitadas junto aos debenturistas;

"**Taxa Tesouro IPCA**" é a taxa fixa, em percentual ao ano, de remuneração (cupom sobre o IPCA) do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais que tenha a *duration* mais próxima do *duration* das Debêntures IPCA Curta ou das Debêntures IPCA Longa, conforme o caso. Será utilizada a

taxa indicativa do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais divulgada pela ANBIMA obtida 2 (dois) Dias Úteis antes da data do resgate antecipado;

"**dun**" é o número de Dias Úteis compreendidos entre a data de resgate antecipado e a n-ésima data constante da coluna "Data de Pagamento da PMTn" constante no Anexo B ou C da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme o caso;

"**Cn**" é o fator acumulado das variações mensais do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;

"**Saldo Devedor**": saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA Curta, quando calculado o prêmio das Debentures IPCA Curta e das Debêntures IPCA Longa, quando calculado o premio das Debentures IPCA Longa, acrescido da Remuneração das Debentures IPCA Curta ou da Remuneração das Debentures IPCA Longa, conforme aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures, ou desde a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável.

III. *prêmio das Debêntures IPCA Longa*: a ser calculado conforme Cláusula 8.19.1 da Escritura de Emissão de Debêntures.

- 6.1.1. Caso a Emissora receba uma comunicação acerca do resgate antecipado facultativo de Debêntures, nos termos previstos na Cláusula 6.1 acima e, por conseguinte, dos Créditos Imobiliários ("Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo"), a Emissora deverá, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da data de recebimento da referida Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo, publicar um comunicado na forma da Cláusula 7.1 abaixo, bem como informar a CETIP, o Agente Fiduciário, a BM&FBOVESPA e o Escriturador, com os termos e condições previstos na Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo.
- 6.1.2. Observado o disposto nas Cláusulas 6.1 e 6.1.1 acima, caso a Devedora realize o resgate antecipado facultativo de Debêntures e, por conseguinte dos Créditos Imobiliários, a Emissora realizará o resgate antecipado total dos CRI correspondentes às Séries cujas Debêntures foram resgatadas antecipadamente, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do resgate antecipado facultativo das Debêntures, independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares de CRI, os quais desde já autorizam a Emissora, o Agente Fiduciário, a BM&FBOVESPA e a CETIP a realizar os procedimentos necessários a efetivação do resgate antecipado dos CRI, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.
- 6.2. Amortização Extraordinária Facultativa. Sujeito ao atendimento das condições abaixo, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a partir (i) do primeiro aniversário da Data da Repactuação para as Debêntures DI e as Debêntures IPCA Curta, e (ii) do segundo aniversário da Data da Repactuação para as Debêntures IPCA Longa, e com aviso prévio ao Debenturista e ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data do evento, amortizações antecipadas sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário de uma ou todas as séries das Debêntures, mediante o pagamento de parcela do saldo devedor do Valor

Nominal Unitário das Debêntures a serem amortizadas, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures, ou desde a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, acrescida de prêmio calculado nos termos da Cláusula 6.1 acima.

- 6.2.1. Caso a Emissora receba uma comunicação acerca da amortização antecipada facultativa de Debêntures nos termos previstos na Cláusula 6.2 ("Comunicação de Amortização Antecipada Facultativa"), a Emissora deverá, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da data de recebimento da referida Comunicação de Amortização Antecipada Facultativa, publicar um comunicado na forma da Cláusula 15 abaixo, bem como informar a CETIP, o Agente Fiduciário, a BM&FBOVESPA e o Escriturador, com os termos e condições previstos na Comunicação de Amortização Antecipada Facultativa.
- 6.2.2. Observado o disposto na Cláusula 6.2 acima, caso a Devedora realize a amortização antecipada facultativa de Debêntures, a Emissora realizará a amortização antecipada facultativa dos CRI correspondentes às séries cujas Debêntures foram amortizadas antecipadamente, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da amortização antecipada facultativa das Debêntures, independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares de CRI, os quais desde já autorizam a Emissora, o Agente Fiduciário, a BM&FBOVESPA e a CETIP a realizar os procedimentos necessários à efetivação da amortização antecipada dos CRI, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia, observado o disposto na Cláusula 6.2.2 abaixo.
- 6.2.3. A amortização antecipada dos CRI da(s) Série(s) em questão será realizada de forma proporcional entre todos os CRI envolvidos.
- 6.3. Resgate Antecipado Obrigatório: Ocorrendo **(a)** qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 8.28.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme abaixo descritos, **(b)** qualquer evento que enseje a Multa Indenizatória, a Emissora realizará resgate antecipado obrigatório dos CRI com os recursos oriundos do pagamento pela Devedora do vencimento antecipado das Debêntures ou da Multa Indenizatória, ou **(c)** qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 8.28.2 da Escritura de Emissão de Debêntures e havendo deliberação pelo vencimento antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 6.3.2 abaixo.
- 6.3.1. *Vencimento Antecipado Automático*. São os Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 8.28.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme abaixo descritos:
  - I. inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, não sanado no prazo de 1 (um) Dia Útil contado do respectivo inadimplemento;
  - II. invalidade, nulidade, inexecutabilidade ou ineficácia da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa ou em decisão interlocutória;



- III. questionamento judicial, pela Devedora, por qualquer controladora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Devedora ("Controladora") (se aplicável), por qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) pela Devedora ("Controlada"), de qualquer disposição da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou dos demais Documentos da Operação;
- IV. cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, de qualquer de suas obrigações ou dos ativos objeto das Garantias, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou dos demais Documentos da Operação;
- V. (a) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e/ou de qualquer Controlada, exceto (i) se a liquidação, dissolução e/ou extinção decorrer de uma operação societária que não constitua um Evento de Inadimplemento, nos termos do item X da Cláusula 8.28.2 da Escritura de Emissão de Debêntures; ou (ii) pela liquidação, dissolução ou extinção de uma Controlada inativa, ou seja, sem atividades operacionais há mais de 12 (doze) meses; (b) decretação de falência da Devedora e/ou de qualquer Controlada; (c) pedido de autofalência formulado pela Devedora e/ou por qualquer Controlada; (d) pedido de falência da Devedora e/ou de qualquer Controlada, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou (e) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora e/ou de qualquer Controlada, independentemente do deferimento ou homologação do respectivo pedido;
- VI. transformação da forma societária da Devedora de sociedade por ações para sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- VII. vencimento antecipado de qualquer dívida ou obrigação pecuniária da Devedora e/ou de qualquer Controlada (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão das Debêntures, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;
- VIII. distribuição e/ou pagamento, pela Devedora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Devedora, caso a Devedora, esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social da Devedora vigente na Data de Emissão das Debêntures;
- IX. descumprimento das obrigações relativas à destinação dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures previstas na Cláusula 5 da Escritura de Emissão de Debêntures;

- X. existência de qualquer decisão judicial favorável a qualquer pessoa que não aquelas indicadas no inciso III acima, acerca da validade, eficácia ou exequibilidade da Escritura de Emissão de Debêntures, da Escritura de Emissão de CCI, do Contrato de Cessão e/ou do Termo de Securitização, que não tenha seus efeitos suspensos no prazo de 10 (dez) Dias Úteis; e
  - XI. não recomposição, pela Devedora, do Valor Mínimo dos Fundos de Despesas no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento da notificação prevista na Cláusula 26.2 abaixo.
- 6.3.2. *Vencimento Antecipado Não-Automático.* Adicionalmente, tão logo a Emissora tome ciência da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 8.28.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme abaixo descritos, a Emissora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis, convocar uma Assembleia Geral, nos termos da Cláusula 12 abaixo e observado o disposto na Cláusula 6.3.3 abaixo, para deliberar sobre o vencimento antecipado das Debêntures, que dependerá de deliberação tomada por Titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação em primeira convocação ou a maioria dos CRI em Circulação presentes à Assembleia Geral instalada em qualquer convocação subsequente, desde que estejam presentes na referida Assembleia Geral, no mínimo, 1/3 (um terço) dos CRI em Circulação:
- I. inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento da comunicação a respeito do descumprimento;
  - II. inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária prevista nos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do recebimento da comunicação a respeito do descumprimento;
  - III. existência de qualquer decisão judicial favorável a qualquer pessoa que não aquelas indicadas no inciso III da Cláusula 8.28.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, acerca da validade, eficácia ou exequibilidade das Garantias, que (i) não tenha seus efeitos suspensos no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, ou (ii) não seja substituída por outra Garantia oferecida pela Devedora e aceita pelo Debenturista, conforme decisão dos titulares de CRI;
  - IV. aquisição do controle acionário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto da Devedora (conforme definido em seu estatuto social), desde que (i) em qualquer caso, ocorra o rebaixamento do *rating* da emissão dos CRI, no prazo de 90 (noventa) dias corridos contados da aquisição do controle direto da Devedora, e (ii) o referido rebaixamento seja no todo ou em parte relacionado diretamente à mudança do controle direto da Devedora. Fica

autorizado, desde já, a possibilidade dispersão de capital da Devedora com a consequente extinção da existência de um controlador ou bloco de controle;

- V. comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora, na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer outro Documento da Operação é falsa, enganosa, incorreta, inconsistente ou incompleta;
- VI. existência de qualquer decisão judicial e/ou de qualquer decisão arbitral não sujeita a recurso, contra a Devedora e/ou qualquer Controlada, que implique no pagamento de valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão das Debêntures, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;
- VII. existência de decreto ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição determinando a desapropriação, confisco ou expropriação de ativo(s) de propriedade da Devedora e/ou de qualquer Controlada e/ou da posse, direta ou indireta, da Devedora e/ou de qualquer Controlada, em valor individual ou agregado, considerando cada período de 12 (doze) meses a partir da Data de Emissão das Debêntures, igual ou superior a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão de Debêntures, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;
- VIII. não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, alvarás ou licenças, inclusive ambientais, exigidas pelos órgãos competentes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou por qualquer das Controladas, exceto por aquelas cuja ausência não tenha um Efeito Adverso Relevante;
- IX. não observância, pela Devedora, do índice financeiro abaixo ("Índice Financeiro"), a ser apurado pela Devedora trimestralmente, e acompanhado pelo Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento, pelo Agente Fiduciário, das informações a que se refere a Cláusula 9.1 abaixo, inciso I, alínea (a), tendo por base as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora, a partir, inclusive, das Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora relativas a 31 de dezembro de 2016: índice financeiro decorrente do quociente da divisão da Dívida Líquida pelas Propriedades para Investimento, que deverá ser igual ou inferior a 0,5;
- X. cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária, envolvendo a Devedora e/ou qualquer Controlada, exceto:
  - (a) exclusivamente no caso de cisão, fusão ou incorporação da Devedora, se tiver sido assegurado ao Debenturista (conforme orientação dos respectivos titulares de CRI que assim desejarem), durante o prazo mínimo de 6 (seis) meses contados da data de publicação das atas dos atos societários relativos à operação, o resgate das Debêntures de que forem titulares, mediante o pagamento do saldo devedor do valor

nominal unitário das Debêntures, acrescido da remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures, ou da data de pagamento da remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento; ou

(b) pela incorporação, pela Devedora (de modo que a Devedora seja a incorporadora), de qualquer Controlada ou de ações de emissão de qualquer Controlada; ou

(c) pela cisão de Controlada com versão da parcela ou da totalidade do acervo cindido para a Devedora; ou

(d) por qualquer cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária realizada exclusivamente entre Controladas;

- XI. redução de capital social da Devedora, exceto se realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações;
- XII. amortização de ações de emissão da Devedora ou reembolso de ações de acionistas da Devedora, nos termos no artigo 45 da Lei das Sociedades por Ações, que representem mais de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Devedora (tendo por base as então mais recentes Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora);
- XIII. alteração do objeto social da Devedora e/ou de qualquer Controlada, conforme disposto em seu estatuto social ou contrato social, conforme o caso, vigente na Data de Emissão das Debêntures, exceto se não resultar em alteração da atividade principal da Devedora ou da respectiva Controlada;
- XIV. protesto de títulos contra a Devedora e/ou qualquer Controlada (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão das Debêntures, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de intimação do protesto, tiver sido validamente comprovado ao Agente Fiduciário que o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s);
- XV. inadimplemento pela Devedora e/ou por qualquer Controlada (ainda que na condição de garantidora), de qualquer dívida ou obrigação pecuniária, da Devedora e/ou de qualquer Controlada (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão das Debêntures, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;
- XVI. cancelamento do registro de emissor de valores mobiliários da Devedora perante a CVM;
- XVII. caso não ocorra o registro das Garantias nos prazos previstos nos respectivos

Contratos de Garantia, com exceção do previsto na Cláusula 3.19.2 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; ou

XVIII. demais Eventos de Inadimplemento não automáticos previstos nas Cláusulas 3.5.1, 3.6.1, 3.10, 3.12, 3.19, 4.8(e) do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

- 6.3.3. Na hipótese: (i) da não instalação da referida Assembleia Geral em segunda convocação, observado o disposto na Cláusula 6.3.4 abaixo; ou (ii) de não ser aprovado o vencimento antecipado das obrigações da Devedora decorrentes das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e, conseqüentemente o resgate antecipado obrigatório dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, a Emissora deverá formalizar um termo de não instalação da Assembleia Geral (no caso do item (i) acima) ou realizada uma assembleia geral de debenturistas na mesma data indicando que não haverá a declaração de vencimento antecipado das Debêntures (no caso do item (ii) acima). Todavia, (A) em caso de suspensão dos trabalhos para deliberação em data posterior, relativa ao vencimento ou não antecipado das Debêntures, ou (B) caso a Assembleia Geral acima mencionada seja instalada e haja deliberação dos Titulares de CRI representando o quórum de deliberação aqui estabelecido, pelo vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente o resgate antecipado obrigatório dos CRI, a Emissora, em assembleia geral de debenturistas, formalizará a declaração de vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente o resgate antecipado obrigatório dos CRI.
- 6.3.4. A convocação da Assembleia Geral referida acima deverá observar o disposto na Cláusula 12 abaixo, sendo que se instalará, em primeira convocação, com a presença dos Titulares de CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em qualquer convocação subsequente com qualquer número.
- 6.3.5. Nas hipóteses de resgate antecipado obrigatório previstas na Cláusula 6.3 acima, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade os CRI pelo saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Remuneração dos CRI ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, devendo o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI ser realizado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento pela Emissora dos valores relativos ao vencimento antecipado das Debêntures, nos termos das Cláusulas 6.28 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.
- 6.3.6. A Emissora e o Agente Fiduciário obrigam-se a, tão logo tenham conhecimento de qualquer dos Eventos de Inadimplemento das Debêntures, comunicar imediatamente a outra Parte.

## 7. OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

- 7.1. Fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora mediante publicação no jornal de

grande circulação utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, ou em outro jornal que vier a substituí-lo, assim como informar em até 2 (dois) Dias Úteis tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

- 7.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 15º (décimo quinto) dia de cada mês, ratificando a vinculação das CCI aos CRI.
  - 7.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:
    - a) data de Emissão dos CRI;
    - b) saldo devedor dos CRI;
    - c) critério de atualização monetária dos CRI;
    - d) valor pago aos Titulares de CRI DI e aos Titulares de CRI IPCA no ano;
    - e) data de vencimento final dos CRI;
    - f) valor recebido da Devedora; e
    - g) saldo devedor das CCI.
- 7.3. Responsável pela Elaboração dos Relatórios Mensais: Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Emissora.
- 7.4. Responsabilidade da Emissora pelas Informações Prestadas: A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que estes se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.
  - 7.4.1. A Emissora declara, sob as penas da lei, que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização.
- 7.5. Fornecimento de Informações Relativas às CCI: A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI.
  - 7.5.1. A Emissora obriga-se, ainda, a (a) prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; (b) encaminhar ao Agente Fiduciário, e divulgar em seu *website*, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares de CRI que venham a ser publicados; e, (c) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de quaisquer dos eventos que sejam de seu

conhecimento, que permitam a declaração de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais documentos da Emissão, imediatamente após a ciência da sua ocorrência, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

- 7.5.2. A Emissora obriga-se a enviar ao Agente Fiduciário todos os dados financeiros, o organograma e atos societários necessários, organograma do grupo societário da Emissora nos termos exigidos pelos normativos da CVM e declaração atestando o cumprimento de todas as suas obrigações decorrentes da Emissão, bem como a enviar todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual previsto na Instrução CVM nº 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 organograma de seu grupo societário deverá conter, inclusive, os controladores, as controladas, as sociedades sob controle comum, as coligadas, e as sociedades integrantes do bloco de controle da Emissora, conforme aplicável, no encerramento de cada exercício social.
- 7.5.3. A Emissora obriga-se a fornecer, anualmente, à época do relatório anual, declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI; (iii) cumprimento da obrigação de manutenção do registro de companhia aberta; (iv) cumprimento da obrigação de manutenção do departamento de Titulares de CRI; e (v) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social.
- 7.6. A Emissora neste ato declara que:
- I. é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
  - II. está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
  - III. os representantes legais que assinam este Termo têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
  - IV. na Data de Integralização dos CRI, será a legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
  - V. os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo;

- VI. não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Devedora ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
  - VII. não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
  - VIII. este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.
- 7.7. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas pela Emissora ao Agente Fiduciário e aos Investidores, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Investidores e ao Agente Fiduciário, declarando que estes encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo.
- 7.8. A Emissora compromete-se a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

## 8. GARANTIAS

- 8.1. A presente emissão de CRI contará com a garantia do Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado.
- 8.2. Os Créditos Imobiliários contam com as garantias constantes da Alienação Fiduciária de Imóvel, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e a Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira, observado o disposto na Cláusula 8.2.1 abaixo.
- 8.2.1. As partes desde já concordam que (i) os valores existentes na Conta Vinculada (conforme definida no Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira) serão liberados para a Devedora até a Data de Início da Remuneração das Debêntures, mediante depósito na conta corrente n.º 5465-8, agência 2372, mantida no Banco Bradesco S.A. (237) de titularidade e livre movimentação da Devedora; e (ii) a Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira será liberada pelo Agente Fiduciário, mediante assinatura do respectivo termo de liberação, no prazo de (a) até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que a liberação for solicitada pela Devedora, por escrito, desde que o Agente Fiduciário tenha recebido comprovante do registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios registrado no Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, SP, ou (b) a Data de Início da Remuneração das Debêntures, o que ocorrer por último.



- 8.3. A Emissora poderá eleger, a seu exclusivo critério, qual(is) Garantia(s) constituída(s) excutirá para realizar seu crédito, bem como poderá eleger, a seu exclusivo critério, a ordem de tais excussões, sendo que a excussão de qualquer Garantia não prejudicará, nem impedirá, a excussão das demais Garantias.
- 8.4. Os Titulares de CRI DI, os Titulares de CRI IPCA Curta e os Titulares de CRI IPCA Longa, ao adquirirem os respectivos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, entendem e declaram-se credores e beneficiários conjuntos, não solidários, não subordinados e em igualdade de condições (*pari passu*) das Garantias, na proporção dos créditos representados pelos CRI em Circulação que cada um deles é titular ("Parte Ideal").
- 8.4.1. Os Titulares de CRI DI, os Titulares de CRI IPCA Curta e os Titulares de CRI IPCA Longa concordam e obrigam-se a compartilhar, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular, quaisquer:
- a) valores que, considerando os montantes pagos ou não aos outros Titulares de CRI, sejam superiores à sua respectiva Parte Ideal;
  - b) valores recebidos da Emissora, da Devedora ou de terceiros, em pagamento das obrigações assumidas pela Emissora, pela Devedora e/ou por quaisquer terceiros quando qualquer um dos demais Titulares de CRI deixar de receber sua Parte Ideal;
  - c) valores recebidos em razão da execução extrajudicial ou judicial das Garantias para o pagamento das obrigações decorrentes dos CRI; ou
  - d) bens, direitos, benefícios e privilégios decorrentes dos CRI e das Garantias auferidos pelos Titulares de CRI e/ou pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, no exercício de seus mandatos ou atuando em nome próprio, conforme o caso.
- 8.4.2. Em caso de recebimento de valores decorrentes da excussão das Garantias, a Securitizadora será a responsável por: (i) calcular o valor a que tem direito cada Titular de CRI, na proporção de sua Parte Ideal, nos termos deste Termo de Securitização; (ii) notificar todos os Titulares de CRI a respeito do recebimento de tais recursos e o valor a que têm direito, de acordo com o cálculo realizado nos termos do item (i) acima; e (iii) realizar o repasse dos valores aos Titulares de CRI.
9. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO
- 9.1. Na forma do artigo 9º da Lei 9.514/97 e nos termos deste Termo, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias e as Contas do Patrimônio Separado.
- 9.2. A CCI e as Garantias permanecerão separadas e segregadas do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI de todas as Séries.
- 9.2.1. O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos Imobiliários

representados pelas CCI e pelas Garantias, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514.

- 9.3. Na forma do artigo 11 da Lei 9.514/97, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as Garantias e as Contas do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.
  - 9.4. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e de pagamento da amortização do principal, remuneração e demais encargos acessórios dos CRI.
    - 9.4.1 Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, a Emissora declara que:
      - a) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original, será realizada pela Instituição Custodiante;
      - b) a guarda e conservação, em vias originais, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários serão de responsabilidade da Emissora; e
      - c) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; (ii) a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos valores devidos pela Devedora; (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado; e (iv) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, mediante ciência do Agente Fiduciário, dos respectivos termos de liberação de Garantias.
  - 9.5. A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.
10. AGENTE FIDUCIÁRIO
- 10.1. A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo.
  - 10.2. Atuando como representante dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário declara:
    - a) aceitar integralmente o presente Termo, em todas as suas cláusulas e condições;

- b) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo;
- c) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 9º, inciso II, e 10 da Instrução CVM nº 28;
- d) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações e o artigo 10 da Instrução CVM nº 28;
- e) que é representado neste ato na forma de seu Estatuto Social;
- f) ter analisado, diligentemente, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação da veracidade das informações, prestadas pela Emissora, contidas neste Termo;
- g) ter verificado a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo;  
e
- h) não ter qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções.

10.3. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;
- b) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado caso a Emissora não o faça;
- c) exercer, na ocorrência de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado, a administração transitória do Patrimônio Separado, até a transferência à nova securitizadora ou liquidação do Patrimônio Separado;
- d) promover, na forma prevista neste Termo, a liquidação do Patrimônio Separado;
- e) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;
- f) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- g) conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- h) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;

- i) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- j) promover nos competentes órgãos e conforme aplicável, caso a Emissora não o faça, o registro dos documentos da Oferta e respectivos aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes; neste caso, o oficial do registro notificará a administração da Emissora para que esta lhe forneça as indicações e documentos necessários;
- k) verificar a regularidade da constituição das garantias reais, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- l) examinar a proposta de substituição de bens dados em garantia, quando esta estiver autorizada pelos documentos da Oferta, manifestando a sua expressa e justificada concordância;
- m) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Juntas de Conciliação e Julgamento, Procuradoria da Fazenda Pública, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da companhia emissora;
- n) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- o) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora;
- p) convocar a Assembleia Geral de Titulares de CRI, quando aplicável ao Agente Fiduciário, mediante anúncio publicado nos órgãos de imprensa nos quais costumam ser publicados os atos da Emissão;
- q) comparecer à Assembleia Geral de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- r) elaborar relatório destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 68, § 1º, alínea "b", da Lei das Sociedades por Ações, o qual deve conter, ao menos, as informações listadas no inciso XVII do artigo 12 da Instrução CVM nº 28;
- s) colocar o relatório de que trata o inciso anterior à disposição dos Titulares de CRI no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos nos seguintes locais: (a) na sede da Emissora; (b) no seu escritório; (c) na CVM; (d) na BM&FBOVESPA; (e) na CETIP; e (f) na sede do Coordenador Líder;

- t) publicar, no DCI ou outro jornal que vier a substituí-lo, conforme cláusula 7.1 acima, anúncio comunicando aos Titulares de CRI que o relatório se encontra à sua disposição nos locais indicados na alínea (s) acima;
  - u) manter atualizados os contatos dos Titulares de CRI, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, ao Banco Mandatário, à CETIP e à BM&FBOVESPA, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Escriturador, o Banco Mandatário, a CETIP e a BM&FBOVESPA a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Investidores;
  - v) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;
  - w) notificar os Titulares de CRI, se possível individualmente, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, a contar da ciência de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas neste Termo, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos. Comunicação de igual teor deve ser enviada à CVM, à BM&FBOVESPA e à CETIP;
  - x) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
  - y) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os Créditos Imobiliários representados pelas CCI e extinto o Regime Fiduciário, que servirá para baixa das garantias reais nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos; e
  - z) disponibilizar o valor nominal unitário, calculado em conjunto com a Emissora, aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou em seu website.
- 10.4. O Agente Fiduciário receberá da Emissora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, parcelas semestrais no valor de R\$5.000,00 (cinco mil reais), sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da Data de Integralização dos CRI, e as demais parcelas na mesma data dos semestres subsequentes, até o resgate total dos CRI.
- 10.4.1. A remuneração definida na Cláusula 10.4 acima, continuará sendo devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja em atuação, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário.
- 10.4.2. A remuneração não inclui as despesas incorridas e devidamente comprovadas que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, exemplificativamente: publicações em geral (exemplos: edital de convocação de Assembleia Geral dos Titulares de CRI, ata da Assembleia Geral dos Titulares de CRI, anúncio

comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), notificações, extração de certidões, envio de documentos, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, *conference-call*, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação, as quais serão pagas pela Emissora (por conta e ordem da Devedora) com recursos do Patrimônio Separado se houver recursos no Patrimônio Separado para essas despesas, e reembolsados pela Devedora, nos termos e do Contrato de Cessão ou, em caso de inadimplência da Devedora, pelo Patrimônio Separado, ou na sua insuficiência, pelos Titulares de CRI.

- 10.4.2.1. A remuneração definida na Cláusula 10.4 acima, também não inclui as despesas incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário com a contratação de terceiros especialistas, tais como auditores, fiscais ou advogados, entre outros, nem as despesas com procedimentos legais, incluindo, mas sem limitação, indenizações, depósito judicial, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, da Emissora ou do Agente Fiduciário e para realizar a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI integrantes do Patrimônio Separado, observado que não serão devidas quaisquer despesas relacionadas à sucumbência em ações judiciais que têm a Devedora ou qualquer sociedade do seu grupo econômico como contraparte, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou contra o Agente Fiduciário intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe cause prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares de CRI, que serão suportadas pela Devedora, nos termos da Cláusula 9.9 do Contrato de Cessão.
- 10.4.2.2. O pagamento das despesas referidas nas Cláusulas 10.4.2 e 10.4.2.1 acima será realizado mediante pagamento das respectivas faturas apresentadas pelo Agente Fiduciário, acompanhadas de cópia dos comprovantes pertinentes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, após prévia aprovação, se assim possível, da despesa por escrito pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado.
- 10.4.2.3. O Agente Fiduciário, no entanto, fica desde já ciente e concorda com o risco de não ter tais despesas reembolsadas caso tenham sido realizadas em discordância com (i) critérios de bom senso e razoabilidade geralmente aceitos em relações comerciais do gênero; ou (ii) a função fiduciária que lhe é inerente.
- 10.4.3. No caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas na Cláusula 10.4, acima, o valor em atraso estará sujeito à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata temporis*, se necessário.

- 10.4.4. A remuneração acima prevista será reajustada anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA. Caso o IPCA venha a ser substituído ou extinto, a remuneração passará a ser atualizadas de acordo com a variação do índice que venha a ser fixado por lei ou disposição regulamentar para substituí-lo.
- 10.4.5. Os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, a constituição ao Programa de Integração Social - PIS e a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS, o Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.
- 10.4.6. Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI deverão, sempre que possível, ser previamente aprovadas e adiantadas pela Emissora e, posteriormente conforme previsto na legislação aplicável, ressarcidas pela Devedora. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, na condição de representante da comunhão dos Titulares de CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI, observado que não serão devidas quaisquer despesas relacionadas à sucumbência em ações judiciais que têm a Devedora ou qualquer sociedade do seu grupo econômico como contraparte, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência.
- 10.5. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral dos Titulares de CRI para que seja eleito o novo agente fiduciário.
- 10.6. O Agente Fiduciário poderá ser destituído:
- a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
  - b) por deliberação em Assembleia Geral, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI em Circulação; ou
  - c) por deliberação em Assembleia Geral, observado o quórum previsto na Cláusula 12.7 abaixo, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei 9.514/97 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 10.3 acima.

- 10.7. O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 10.6, acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.
- 10.8. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo.
- 10.9. Por meio de voto da maioria absoluta dos Titulares de CRI em Circulação, estes poderão nomear substituto provisório do Agente Fiduciário em caso de vacância temporária.

11. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

- 11.1. Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário, deverá assumir imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado e promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de a Assembleia Geral deliberar sobre tal liquidação:
  - (a) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
  - (b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
  - (c) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; ou
  - (d) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias previstas neste Termo, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 90 (noventa) dias, contados de notificação formal comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário.
- 11.2. Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado deverá ser convocada uma Assembleia Geral, conforme o caso, com antecedência de 20 (vinte) dias da data de sua realização, na forma estabelecida na Cláusula Décima Segunda abaixo e na Lei 9.514/97, para deliberar sobre eventual liquidação do Patrimônio Separado.
- 11.3. A Assembleia Geral deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.
- 11.4. A Emissora se compromete a praticar todos os atos, e assinar todos os documentos, incluindo a outorga de procurações, para que o Agente Fiduciário possa desempenhar a administração do



Patrimônio Separado, conforme o caso, e realizar todas as demais funções a ele atribuídas neste Termo, em especial nesta Cláusula Décima Primeira.

- 11.5. A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis a ocorrência de qualquer dos eventos listados na Cláusula 11.1 acima.

12. ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CRI

- 12.1. Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia de Titulares de CRI comum para todas as Séries ou de cada respectiva Série, conforme o caso, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI.

- 12.2. A Assembleia Geral poderá ser convocada:

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

- 12.3. Observado o disposto na Cláusula 12.2 acima, deverá ser convocada Assembleia de Titulares de CRI toda vez que a Emissora tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer outro Documento da Operação, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seus direitos.

- 12.3.1 A Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 12.3. acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, desde que respeitados os prazos de antecedência para convocação da Assembleia de Titulares de CRI em questão, prevista na Cláusula 12.5 abaixo.

- 12.3.2 Somente após a orientação dos Titulares de CRI, a Emissora deverá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que, neste caso, o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

- 12.3.3 A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares de CRI por ela manifestado

frente aos Devedores, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI ou à Emissora.

- 12.4. Aplicar-se-á à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.
- 12.5. A convocação da Assembleia Geral far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 15 (quinze) dias para primeira convocação e de 8 (oito) dias para segunda convocação (exceto pelo disposto na Cláusula 11.2 acima), no jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Titulares de CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em qualquer convocação subsequente, com qualquer número, exceto se de outra forma previsto neste Termo de Securitização. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.
- 12.6. Cada CRI corresponderá a um voto nas Assembleias de Titulares de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.
- 12.7. Para efeito da constituição do quórum de instalação e/ou deliberação a que se refere esta Cláusula Décima Segunda, serão considerados como "CRI em Circulação" a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos (i) aqueles que a Emissora ou a Devedora eventualmente possuam em tesouraria; ou (ii) os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em assembleias. Para efeitos de quórum de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.
- 12.8. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 12.9 abaixo, a Emissora e/ou os Titulares de 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.
- 12.9. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia de Titulares de CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.
- 12.10. A presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:
  - a) ao representante da Emissora;
  - b) ao Titular de CRI eleito pelos CRI em Circulação presentes; ou

- c) à pessoa designada pela CVM.
- 12.11. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação que sejam detidos pelos presentes em tal Assembleia de Titulares de CRI.
- 12.12. As propostas de alterações feitas pela Emissora em relação (i) às datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à Atualização Monetária ou alteração da Remuneração dos CRI; (iii) ao prazo de vencimento dos CRI; (iv) alteração dos prêmios de resgate antecipado facultativo total e amortização antecipada facultativa parcial; (v) aos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; (vi) aos eventos de Vencimento Antecipado, do Resgate Antecipado Facultativo ou de Multa Indenizatória; (vii) às Garantias que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez; e/ou (viii) aos quóruns de deliberação, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da Assembleia de Titulares de CRI ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco) dos CRI em Circulação.
- 12.12.1. Os pedidos de renúncia prévia ou perdão temporário prévio referentes aos eventos de vencimento antecipado dos CRI dependerão de aprovação seja em primeira convocação da Assembleia de Titulares de CRI ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação em primeira convocação ou a maioria dos CRI em Circulação presentes à Assembleia Geral instalada em qualquer convocação subsequente, desde que estejam presentes na referida Assembleia Geral, no mínimo, 1/3 (um terço) dos CRI em Circulação.
- 12.13. As seguintes matérias deverão ser deliberadas pelos Titulares de CRI da respectiva Série, em Assembleia de Titulares de CRI separada para a respectiva Série: (i) à Atualização Monetária ou alteração da Remuneração dos CRI da respectiva Série, (ii) modificação no prazo de vencimento e datas de pagamento dos CRI da respectiva Série, e (iii) alteração dos prêmios de resgate antecipado facultativo total e amortização antecipada facultativa parcial. Os quóruns para instalação e deliberação nas Assembleias de Titulares de CRI de cada Série, nos termos desta Cláusula 12.13, serão aqueles previstos nesta Cláusula 12 aplicados com relação ao Titulares de CRI da Série em questão. Exceto pelas matérias expressamente previstas nesta Cláusula 12.13, as demais matérias de interesse dos titulares de CRI deverão ser deliberadas pelos Titulares de CRI de todas as Séries, em conjunto.
- 12.14. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Gerais de Titulares de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos 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.
13. DESPESAS DA EMISSÃO
- 13.1. Despesas da Devedora: As despesas abaixo listadas ("Despesas"), se incorridas, serão arcadas exclusivamente, diretamente e/ou indiretamente, pela Devedora, sendo que os pagamentos

poderão ser efetivados diretamente pela Devedora ou pela Emissora (por conta e ordem da Devedora) com recursos do Patrimônio Separado se houver recursos no Patrimônio Separado para essas despesas, e reembolsados pela Devedora dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, juntamente com os respectivos comprovantes:

- I. as despesas com a gestão, realização e administração do Patrimônio Separado, na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, incluindo, sem limitação, o pagamento da taxa mensal de administração do Patrimônio Separado, no valor total de R\$3.320,42 (três mil, trezentos e vinte reais e quarenta e dois centavos), já incluído neste valor todo e qualquer tributo, a ser atualizada mensalmente pelo IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures, calculada *pro rata die* se necessário, a que a Emissora faz jus;
- II. taxa de administração dos Créditos Imobiliários, no valor total de R\$3.000,00 (três mil reais) mensais, devidos até a integral quitação dos Créditos Imobiliários, líquida de todos e quaisquer tributos, devida à Emissora, atualizada mensalmente pelo IPCA;
- III. despesas com a securitização dos Créditos Imobiliários, no valor de R\$100.000,00 (cem mil reais), líquida de todos e quaisquer tributos, devida à Emissora;
- IV. os valores devidos à Instituição Custodiante das CCI nos termos das Cláusulas 4.2 e seguintes da Escritura de Emissão de CCI;
- V. despesas com o pagamento das comissões e demais remunerações devidas aos Coordenadores e/ou aos Participantes Especiais nos termos previstos no Contrato de Distribuição e/ou nos contratos de adesão ao Contrato de Distribuição, incluindo, mas sem se limitar, às despesas incorridas nas apresentações de *roadshow*;
- VI. as despesas com prestadores de serviços contratados para a Emissão, tais como instituição custodiante, escriturador, banco liquidante, formador de mercado, agências de avaliação, câmaras de liquidação onde os CRI estejam registrados para negociação, entre outros;
- VII. os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos titulares de CRI e realização do Patrimônio Separado;
- VIII. as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares de CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado, observado que não serão devidas quaisquer despesas relacionadas à sucumbência em ações judiciais que têm a Devedora ou qualquer sociedade do seu grupo econômico como contraparte;
- IX. honorários, remuneração, despesas incorridas, reembolsos e demais verbas devidas ao Agente Fiduciário dos CRI e das Debêntures, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia em Assembleia Geral de titulares

de CRI, em razão do exercício de suas funções conforme previsto neste Termo de Securitização;

- X. remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as Contas do Patrimônio Separado e as contas correntes a serem utilizadas no âmbito dos Contratos de Garantia;
  - XI. despesas reembolsáveis nos termos do Contrato de Distribuição e/ou das proposta de prestação de serviços contratados no âmbito da Oferta, incorridas e a incorrer com relação a despesas de locomoção para obtenção das assinaturas dos representantes legais das Partes nos respectivos documentos da Emissão;
  - XII. despesas com registros e movimentação perante a CVM, a BM&FBOVESPA, a ANBIMA, CETIP, juntas comerciais e cartórios de Registro de Títulos e Documentos e de Registro Geral de Imóveis, conforme o caso, da documentação societária da Emissora relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
  - XIII. despesas com o registro e a publicação de atos societários da Emissora e necessárias à realização de assembleias gerais de titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;
  - XIV. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado, observado que não serão devidas quaisquer despesas relacionadas à sucumbência em ações judiciais que têm a Devedora ou qualquer sociedade do seu grupo econômico como contraparte;
  - XV. honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;
  - XVI. quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Emissora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização, observado que a Devedora e a Emissora não terão qualquer responsabilidade sobre eventual majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI;
  - XVII. quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização; e
  - XVIII. os honorários, despesas e custos dos assessores legais contratados para a implementação da Oferta e da emissão dos CRI.
- 13.2. Despesas do Patrimônio Separado: Serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer Despesas (i) de responsabilidade da Devedora que não sejam pagas tempestivamente pela Devedora, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora; ou (ii) que não são devidas pela Devedora.

- 13.3. No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares de CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário pela Devedora, na ausência desta, pelos titulares dos CRI, sem prejuízo do direito de regresso destes contra a Devedora, na data da respectiva aprovação.
- 13.4. As despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares de CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas aos Titulares de CRI (apenas e exclusivamente se houver recursos disponíveis no Patrimônio Separado), conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares de CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; ou (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.
- 13.5. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 13.1 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, podendo a Emissora, inclusive, utilizar os recursos levantados na excussão e/ou execução de garantias para pagamento destas despesas prioritariamente ao pagamento dos CRI.

#### 14. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

## Imposto de Renda

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

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

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito a ser deduzido do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica ("IRPJ") apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%.

Desde 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015).

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF de acordo com as leis e normativos aplicáveis em cada caso.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, com base na Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015 (lei de conversão da Medida Provisória nº 675, publicada em 22 de maio de 2015). As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532/97). Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei n.º 11.033/04.

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, a isenção de imposto de renda (na fonte e na declaração) sobre a remuneração dos CRI auferida por pessoas físicas abrange, ainda, o ganho de capital por elas auferido na alienação ou cessão dos CRI.

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

#### Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20%.

#### Imposto sobre Operações Financeiras – IOF

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

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

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

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e



cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

15. PUBLICIDADE

- 15.1. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, serão realizados mediante publicação de edital no jornal "DCI" – ou outro que vier a substituí-lo. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão dos CRI, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo.
- 15.2. As demais informações periódicas da Emissão ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE da CVM.

16. REGISTRO DO TERMO

- 16.1. O presente Termo será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931/04.

17. RISCOS

- 17.1. Os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos no Prospecto da Oferta.

18. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 18.1. Sempre que solicitado pelos Titulares de CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão das CCI vinculados pelo presente Termo, preparado nos termos da Cláusula 7.2 acima, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.
- 18.2. Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.
- 18.3. As Partes declaram e reconhecem que o presente Termo integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo, dos demais documentos da operação, razão por que nenhum dos documentos da operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.
- 18.4. Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento

das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

- 18.5. O presente Termo é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.
- 18.6. Todas as alterações do presente Termo, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo.
- 18.7. Caso qualquer das disposições deste Termo venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.
- 18.8. As Partes concordam que o presente Termo, assim como os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: (i) de modificações já permitidas expressamente nos documentos da Oferta, (ii) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares ou exigências da CVM, da ANBIMA, do BM&FBOVESPA, da CETIP ou de cartórios onde forem registrados (se aplicável), (iii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; desde que tais alterações (a) não gerem novos custos ou despesas aos Titulares dos CRI, e (b) não prejudiquem a validade, eficácia ou exequibilidade deste Termo ou de qualquer um dos demais Documentos da Operação.
- 18.9. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.
- 18.10 Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral, exceto se de outra forma expressamente previsto nos Documentos da Operação.
- 18.10.1. Observado o disposto na Cláusula 18.10 acima, o Agente Fiduciário desde já se responsabiliza por qualquer ato ou manifestação de sua titularidade que tenha sido realizada sem prévia

deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, exceto se tal ato e/ou manifestação estiver previamente autorizado nos Documentos da Operação, decorrer de exigência legal ou de qualquer órgão regulador.

- 18.11 O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM nº 28 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

19. NOTIFICAÇÕES

- 19.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços, ou para outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo:

I. se para a Emissora:

**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**  
Rua Amauri, nº 255, 5º andar (parte), Jardim Europa  
São Paulo – SP, CEP 01448-000  
At.: Servicing  
Fax: (11) 3127-2700  
Tel.: (11) 3127-2708  
E-mail: [servicing@rbcapital.com](mailto:servicing@rbcapital.com)

II. se para o Agente Fiduciário:

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

19.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fax, por telegrama ou por correio eletrônico, nos endereços mencionados neste Termo. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço.

20. LEI APLICÁVEL E FORO

20.1. Lei Aplicável: Este Termo de Securitização será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

20.1.1. Foro: As Partes elegem o foro de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as disputas decorrentes ou relacionadas com este Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

O presente Termo é firmado em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, [•] de [•] de 2017.

*[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.]*

\* \* \* \* \*

*[Página de assinaturas do Termo de Securitização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 149ª, 150ª e 151ª Séries da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização firmado em [•] de [•] de 2017, entre a RB Capital Companhia de Securitização e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários]*

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

Testemunhas:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
RG nº:  
CPF/MF nº:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
RG nº:  
CPF/MF nº:

ANEXO I - DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

**PENTÁGONO S.A DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade anônima com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 08, ala B, salas 302, 303 e 304, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de Instituição Custodiante ("Instituição Custodiante"), nomeada nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" por meio do qual as CCI foram emitidas para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários DI, Créditos Imobiliários IPCA Curta e Créditos Imobiliários IPCA Longa, em série única "BRPR", Números 001, 002 e 003 ("CCI"), firmado em [•] de [•] de 2017 entre a BR PROPERTIES S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas 12495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.977.751/0001-49 ("Devedora") e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI"), **DECLARA**, para fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931, que lhe foi entregue para custódia uma via da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização (abaixo definido), as CCI se encontram devidamente vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 149ª, 150ª e 151ª Séries da 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da RB Capital Companhia de Securitização ("Securitizadora"), sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário em [•] de [•] de 2017 ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Securitizadora, no Termo de Securitização, sobre as CCI e os Créditos Imobiliários que elas representam, nos termos da Lei nº 9.514/97, regime fiduciário ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual as CCI foram emitidas, encontra-se custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei n. 10.931/04, e o Termo de Securitização registrado, na forma do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

São Paulo, [•] de [•] de 2017.

PENTÁGONO S.A DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

ANEXO II - TABELAS DE PAGAMENTO

*TABELA DE PAGAMENTO DE JUROS E AMORTIZAÇÃO DOS CRI DI*

<b>Data de Pagamento (já considera Dias Úteis)</b>	<b>Juros</b>	<b>Amortização</b>	<b>Tai</b>
19/09/2017	Sim	Não	0,0000%
19/03/2018	Sim	Não	0,0000%
19/09/2018	Sim	Não	0,0000%
19/03/2019	Sim	Não	0,0000%
18/09/2019	Sim	Não	0,0000%
18/03/2020	Sim	Sim	50,0000%
17/09/2020	Sim	Não	0,0000%
17/03/2021	Sim	Sim	100,0000%

*TABELA DE PAGAMENTO DE JUROS E AMORTIZAÇÃO DOS CRI IPCA CURTA*

<b>Data de Pagamento (já considera Dias Úteis)</b>	<b>Juros</b>	<b>Amortização</b>	<b>Tai</b>
19/04/2017	Não	Não	0,0000%
17/05/2017	Não	Não	0,0000%
20/06/2017	Não	Não	0,0000%
19/07/2017	Não	Não	0,0000%
17/08/2017	Não	Não	0,0000%
19/09/2017	Não	Não	0,0000%
18/10/2017	Não	Não	0,0000%
20/11/2017	Não	Não	0,0000%
19/12/2017	Não	Não	0,0000%
17/01/2018	Não	Não	0,0000%
19/02/2018	Não	Não	0,0000%
19/03/2018	Sim	Não	0,0000%
18/04/2018	Não	Não	0,0000%
17/05/2018	Não	Não	0,0000%
19/06/2018	Não	Não	0,0000%
18/07/2018	Não	Não	0,0000%
17/08/2018	Não	Não	0,0000%
19/09/2018	Não	Não	0,0000%
17/10/2018	Não	Não	0,0000%

20/11/2018	Não	Não	0,0000%
19/12/2018	Não	Não	0,0000%
17/01/2019	Não	Não	0,0000%
19/02/2019	Não	Não	0,0000%
19/03/2019	Sim	Não	0,0000%
17/04/2019	Não	Não	0,0000%
17/05/2019	Não	Não	0,0000%
19/06/2019	Não	Não	0,0000%
17/07/2019	Não	Não	0,0000%
19/08/2019	Não	Não	0,0000%
18/09/2019	Não	Não	0,0000%
17/10/2019	Não	Não	0,0000%
20/11/2019	Não	Não	0,0000%
18/12/2019	Não	Não	0,0000%
17/01/2020	Não	Não	0,0000%
19/02/2020	Não	Não	0,0000%
18/03/2020	Sim	Não	0,0000%
17/04/2020	Não	Não	0,0000%
19/05/2020	Não	Não	0,0000%
17/06/2020	Não	Não	0,0000%
17/07/2020	Não	Não	0,0000%
19/08/2020	Não	Não	0,0000%
17/09/2020	Não	Não	0,0000%
19/10/2020	Não	Não	0,0000%
18/11/2020	Não	Não	0,0000%
17/12/2020	Não	Não	0,0000%
19/01/2021	Não	Não	0,0000%
19/02/2021	Não	Não	0,0000%
17/03/2021	Sim	Não	0,0000%
19/04/2021	Não	Não	0,0000%
19/05/2021	Não	Não	0,0000%
17/06/2021	Não	Não	0,0000%
19/07/2021	Não	Não	0,0000%
18/08/2021	Não	Não	0,0000%
17/09/2021	Não	Não	0,0000%
19/10/2021	Não	Não	0,0000%
18/11/2021	Não	Não	0,0000%
17/12/2021	Não	Não	0,0000%
19/01/2022	Não	Não	0,0000%
17/02/2022	Não	Não	0,0000%
17/03/2022	Sim	Sim	33,3333%



20/04/2022	Não	Não	0,0000%
18/05/2022	Não	Não	0,0000%
20/06/2022	Não	Não	0,0000%
19/07/2022	Não	Não	0,0000%
17/08/2022	Não	Não	0,0000%
19/09/2022	Não	Não	0,0000%
19/10/2022	Não	Não	0,0000%
18/11/2022	Não	Não	0,0000%
19/12/2022	Não	Não	0,0000%
18/01/2023	Não	Não	0,0000%
17/02/2023	Não	Não	0,0000%
17/03/2023	Sim	Sim	50,0000%
19/04/2023	Não	Não	0,0000%
17/05/2023	Não	Não	0,0000%
19/06/2023	Não	Não	0,0000%
19/07/2023	Não	Não	0,0000%
17/08/2023	Não	Não	0,0000%
19/09/2023	Não	Não	0,0000%
18/10/2023	Não	Não	0,0000%
20/11/2023	Não	Não	0,0000%
19/12/2023	Não	Não	0,0000%
17/01/2024	Não	Não	0,0000%
19/02/2024	Não	Não	0,0000%
19/03/2024	Sim	Sim	100,0000%

TABELA DE PAGAMENTO DE JUROS E AMORTIZAÇÃO DOS CRI IPCA LONGA

<b>Data de Pagamento (já considera Dias Úteis)</b>	<b>Juros</b>	<b>Amortização</b>	<b>Tai</b>
19/04/2017	Não	Não	0,0000%
17/05/2017	Não	Não	0,0000%
20/06/2017	Não	Não	0,0000%
19/07/2017	Não	Não	0,0000%
17/08/2017	Não	Não	0,0000%
19/09/2017	Não	Não	0,0000%
18/10/2017	Não	Não	0,0000%
20/11/2017	Não	Não	0,0000%
19/12/2017	Não	Não	0,0000%

17/01/2018	Não	Não	0,0000%
19/02/2018	Não	Não	0,0000%
19/03/2018	Sim	Sim	7,6923%
18/04/2018	Não	Não	0,0000%
17/05/2018	Não	Não	0,0000%
19/06/2018	Não	Não	0,0000%
18/07/2018	Não	Não	0,0000%
17/08/2018	Não	Não	0,0000%
19/09/2018	Não	Não	0,0000%
17/10/2018	Não	Não	0,0000%
20/11/2018	Não	Não	0,0000%
19/12/2018	Não	Não	0,0000%
17/01/2019	Não	Não	0,0000%
19/02/2019	Não	Não	0,0000%
19/03/2019	Sim	Sim	8,3333%
17/04/2019	Não	Não	0,0000%
17/05/2019	Não	Não	0,0000%
19/06/2019	Não	Não	0,0000%
17/07/2019	Não	Não	0,0000%
19/08/2019	Não	Não	0,0000%
18/09/2019	Não	Não	0,0000%
17/10/2019	Não	Não	0,0000%
20/11/2019	Não	Não	0,0000%
18/12/2019	Não	Não	0,0000%
17/01/2020	Não	Não	0,0000%
19/02/2020	Não	Não	0,0000%
18/03/2020	Sim	Sim	9,0909%
17/04/2020	Não	Não	0,0000%
19/05/2020	Não	Não	0,0000%
17/06/2020	Não	Não	0,0000%
17/07/2020	Não	Não	0,0000%
19/08/2020	Não	Não	0,0000%
17/09/2020	Não	Não	0,0000%
19/10/2020	Não	Não	0,0000%
18/11/2020	Não	Não	0,0000%
17/12/2020	Não	Não	0,0000%
19/01/2021	Não	Não	0,0000%
19/02/2021	Não	Não	0,0000%
17/03/2021	Sim	Sim	10,0000%
19/04/2021	Não	Não	0,0000%

19/05/2021	Não	Não	0,0000%
17/06/2021	Não	Não	0,0000%
19/07/2021	Não	Não	0,0000%
18/08/2021	Não	Não	0,0000%
17/09/2021	Não	Não	0,0000%
19/10/2021	Não	Não	0,0000%
18/11/2021	Não	Não	0,0000%
17/12/2021	Não	Não	0,0000%
19/01/2022	Não	Não	0,0000%
17/02/2022	Não	Não	0,0000%
17/03/2022	Sim	Sim	11,1111%
20/04/2022	Não	Não	0,0000%
18/05/2022	Não	Não	0,0000%
20/06/2022	Não	Não	0,0000%
19/07/2022	Não	Não	0,0000%
17/08/2022	Não	Não	0,0000%
19/09/2022	Não	Não	0,0000%
19/10/2022	Não	Não	0,0000%
18/11/2022	Não	Não	0,0000%
19/12/2022	Não	Não	0,0000%
18/01/2023	Não	Não	0,0000%
17/02/2023	Não	Não	0,0000%
17/03/2023	Sim	Sim	12,5000%
19/04/2023	Não	Não	0,0000%
17/05/2023	Não	Não	0,0000%
19/06/2023	Não	Não	0,0000%
19/07/2023	Não	Não	0,0000%
17/08/2023	Não	Não	0,0000%
19/09/2023	Não	Não	0,0000%
18/10/2023	Não	Não	0,0000%
20/11/2023	Não	Não	0,0000%
19/12/2023	Não	Não	0,0000%
17/01/2024	Não	Não	0,0000%
19/02/2024	Não	Não	0,0000%
19/03/2024	Sim	Sim	14,2857%
17/04/2024	Não	Não	0,0000%
17/05/2024	Não	Não	0,0000%
19/06/2024	Não	Não	0,0000%
17/07/2024	Não	Não	0,0000%
19/08/2024	Não	Não	0,0000%
18/09/2024	Não	Não	0,0000%

17/10/2024	Não	Não	0,0000%
20/11/2024	Não	Não	0,0000%
18/12/2024	Não	Não	0,0000%
17/01/2025	Não	Não	0,0000%
19/02/2025	Não	Não	0,0000%
19/03/2025	Sim	Sim	16,6667%
17/04/2025	Não	Não	0,0000%
19/05/2025	Não	Não	0,0000%
18/06/2025	Não	Não	0,0000%
17/07/2025	Não	Não	0,0000%
19/08/2025	Não	Não	0,0000%
17/09/2025	Não	Não	0,0000%
17/10/2025	Não	Não	0,0000%
19/11/2025	Não	Não	0,0000%
17/12/2025	Não	Não	0,0000%
19/01/2026	Não	Não	0,0000%
20/02/2026	Não	Não	0,0000%
18/03/2026	Sim	Sim	20,0000%
17/04/2026	Não	Não	0,0000%
19/05/2026	Não	Não	0,0000%
17/06/2026	Não	Não	0,0000%
17/07/2026	Não	Não	0,0000%
19/08/2026	Não	Não	0,0000%
17/09/2026	Não	Não	0,0000%
19/10/2026	Não	Não	0,0000%
18/11/2026	Não	Não	0,0000%
17/12/2026	Não	Não	0,0000%
19/01/2027	Não	Não	0,0000%
17/02/2027	Não	Não	0,0000%
17/03/2027	Sim	Sim	25,0000%
19/04/2027	Não	Não	0,0000%
19/05/2027	Não	Não	0,0000%
17/06/2027	Não	Não	0,0000%
19/07/2027	Não	Não	0,0000%
18/08/2027	Não	Não	0,0000%
17/09/2027	Não	Não	0,0000%
19/10/2027	Não	Não	0,0000%
18/11/2027	Não	Não	0,0000%
17/12/2027	Não	Não	0,0000%
19/01/2028	Não	Não	0,0000%
17/02/2028	Não	Não	0,0000%

17/03/2028	Sim	Sim	33,3333%
19/04/2028	Não	Não	0,0000%
17/05/2028	Não	Não	0,0000%
20/06/2028	Não	Não	0,0000%
19/07/2028	Não	Não	0,0000%
17/08/2028	Não	Não	0,0000%
19/09/2028	Não	Não	0,0000%
18/10/2028	Não	Não	0,0000%
20/11/2028	Não	Não	0,0000%
19/12/2028	Não	Não	0,0000%
17/01/2029	Não	Não	0,0000%
19/02/2029	Não	Não	0,0000%
19/03/2029	Sim	Sim	50,0000%
18/04/2029	Não	Não	0,0000%
17/05/2029	Não	Não	0,0000%
19/06/2029	Não	Não	0,0000%
18/07/2029	Não	Não	0,0000%
17/08/2029	Não	Não	0,0000%
19/09/2029	Não	Não	0,0000%
17/10/2029	Não	Não	0,0000%
20/11/2029	Não	Não	0,0000%
19/12/2029	Não	Não	0,0000%
17/01/2030	Não	Não	0,0000%
19/02/2030	Não	Não	0,0000%
19/03/2030	Sim	Sim	100,0000%

ANEXO III



DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

O BANCO ITAÚ BBA S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.298.092/0001-30, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º e 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor, na qualidade de coordenador líder da oferta pública de colocação dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") das 149ª, 150ª e 151ª Séries da 1ª Emissão ("Emissão") da RB Capital Companhia de Securitização ("Emissora"), DECLARA, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a Emissora, com a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, na qualidade de agente fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 20 de janeiro de 2017.

  
BANCO ITAÚ BBA S.A.  
Nome: Flavio Delfino Junior  
Cargo: Diretor

  
Nome: Roderick Greenlees  
Cargo: Diretor Executivo  
Investment Banking Department

ANEXO IV



**COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM**

Rua Sete de Setembro, nº 111 – 3º andar  
20159-900 - Rio de Janeiro - RJ

**Superintendência de Registro de Valores Mobiliários – SRE**

At.: Sr. Dov Rawet

**Gerência de Registros 1 – GER-1**


At.: Sr. Raul de Campos Cordeiro

DECLARAÇÃO DA COMPANHIA SECURITIZADORA

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, na qualidade de Emissora da oferta pública de colocação dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") das 149ª, 150ª e 151ª Séries da 1ª Emissão ("Emissão") da RB Capital Companhia de Securitização, declara, para todos os fins e efeitos que (i) nos termos previstos pela Lei nº 9.514, será instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias, bem como sobre quaisquer valores depositados nas Contas do Patrimônio Separado, (ii) verificou, em conjunto com o Banco Itaú BBA S.A., na qualidade de coordenador líder, com a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, na qualidade de agente fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 20 de janeiro de 2017.

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Por:   
Cargo: Carolina Spindola de  
Abreu Avancini  
RG: 43.926.522-8 SSP/SP  
CPF: 355.688.948-06

Por:   
Cargo: Flávia Palacios Mendonça Bailune  
RG: 60.917105-7 (SSP/SP)  
CPF: 062.718.227-37

ANEXO V



DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, salas 302, 303 e 304, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38 ("Agente Fiduciário"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, na qualidade de Agente Fiduciário no âmbito da oferta pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") das 149ª, 150ª e 151ª Séries da 1ª Emissão ("Emissão") da RB Capital Companhia de Securitização ("Emissora"), declara, para todos os fins e efeitos que, verificou em conjunto com a Emissora, com o Banco Itaú BBA S.A., na qualidade de coordenador líder, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 20 de janeiro de 2017.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

**Marcelle Santoro**  
Diretora



**ANEXO XII**

---

- MINUTA DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE  
IMÓVEL EM GARANTIA

Pelo presente "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia*" (adiante designado simplesmente como "Contrato"), firmado nos termos do artigo 38 da Lei 9.514 (conforme abaixo definida), com a redação que lhe foi dada pelo artigo 53 da Lei n.º 11.076/2004, as partes:

I. como fiduciante:

BR PROPERTIES S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas 12495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 06.977.751/0001-49, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (adiante designada simplesmente como "Fiduciante"); e

II. como fiduciária:

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5º andar, parte, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (adiante designada simplesmente como "Fiduciária").

(Termos iniciados por letra maiúscula utilizados neste Contrato que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, da Sexta Emissão de BR Properties S.A.*", celebrado em 7 de dezembro de 2016, entre a Fiduciante e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários ("Agente Fiduciário"), conforme posteriormente aditada em [•] de [•] de 2017 ("Escritura de Emissão de Debêntures").)

CONSIDERANDO QUE:

(A) em 12 de dezembro de 2016, a Fiduciante emitiu 550.000 (quinhentas e cinquenta mil) debêntures ("Debêntures"), não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, para distribuição nos termos da Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor, no valor total de R\$550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais) ("Data de Emissão das Debêntures"), nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;

(B) conforme previsto na Cláusula 6.16 da Escritura de Emissão e aprovada pelo Conselho de Administração da Fiduciante em [•] de [•] de 2017, a Fiduciante procederá à repactuação das Debêntures para alterar, dentre outras condições, a remuneração, o prazo de vencimento e a sua divisão em 3 (três) séries distintas ("Repactuação"), conforme previsto no aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures celebrado em [•] de [•] de 2017;

(C) que os únicos Debenturistas não concordaram com as novas condições das Debêntures conforme Repactuação proposta pela Fiduciante e, portanto, a

Fiduciante efetuará a recompra da totalidade das Debêntures (sendo a data da recompra doravante denominada "Data da Repactuação") para sua manutenção em tesouraria e posterior implementação da Repactuação;

(D) em virtude da Repactuação e nos termos do aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures celebrado em [•] de [•] de 2017, a partir da Data da Repactuação, as Debêntures serão divididas em 3 (três) séries, sendo:

(i) [•] ([•]) Debêntures da 1ª série da Fiduciante ("Debêntures DI"), com valor de principal de R\$[•] ([•]), em [•] de [•] de 2017 ("Data de Início da Remuneração das Debêntures"), que deverão ser pagos pela Fiduciante, acrescidos de remuneração incidente sobre o saldo devedor do valor nominal unitário das Debêntures DI, a partir da Data de Início da Remuneração das Debêntures correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP S.A. – Mercados Organizados ("CETIP"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida de [•]% ([•]) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures DI imediatamente anterior, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures DI, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou deste Contrato de Cessão ("Créditos Imobiliários DI");

(ii) [•] ([•]) Debêntures da 2ª série da Fiduciante ("Debêntures IPCA Curta"), com valor de principal de R\$[•] ([•]), na Data de Início da Remuneração das Debêntures, que deverão ser pagos pela Fiduciante, acrescidos de remuneração incidente sobre o saldo devedor do valor nominal unitário das Debêntures IPCA Curta a partir da Data de Início da Remuneração das Debêntures correspondente à (i) variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"), e (ii) juros remuneratórios de [•]% ([•]) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures ou a data de pagamento dos juros das Debêntures IPCA Curta imediatamente anterior, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures IPCA Curta, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, a atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas,

penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou deste Contrato de Cessão ("Créditos Imobiliários IPCA Curta"); e

(iii) [•] ([•]) Debêntures da 3ª série da Fiduciante ("Debêntures IPCA Longa"), com valor de principal de R\$[•] ([•]), na Data de Início da Remuneração das Debêntures, que deverão ser pagos pela Fiduciante, acrescidos de remuneração incidente sobre o saldo devedor do valor nominal unitário das Debêntures IPCA Longa a partir da Data de Início da Remuneração das Debêntures correspondente à (i) variação acumulada do IPCA, e (ii) juros remuneratórios de [•]% ([•]) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures ou a data de pagamento dos juros das Debêntures IPCA Longa imediatamente anterior, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures IPCA Longa, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, a atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou deste Contrato de Cessão ("Créditos Imobiliários IPCA Longa" e, em conjunto com os Créditos Imobiliários DI e os Créditos Imobiliários IPCA Curta, "Créditos Imobiliários");

(E) posteriormente à implementação da Repactuação, a Fiduciante transferirá as Debêntures mantidas em tesouraria para a Fiduciária conforme "*Instrumento Particular de Compra e Venda de Debêntures e Outras Avenças*" celebrado entre a Fiduciante e a Fiduciária em [•] de [•] de 2017 ("Contrato de Cessão");

(F) a Fiduciária emitirá 3 (três) cédulas de crédito imobiliário para representar os Créditos Imobiliários, sendo uma representativa dos Créditos Imobiliários DI ("CCI DI"), uma representativa dos Créditos Imobiliários IPCA Curta ("CCI IPCA Curta") e a outra dos Créditos Imobiliários IPCA Longa ("CCI IPCA Longa") e, em conjunto com a CCI DI e a CCI IPCA Curta, as "CCI", por meio do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("Escritura de Emissão de CCI"), as quais serão custodiadas pela Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38 ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário"), conforme disposto na Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor ("Lei n.º 10.931");

(G) a Fiduciária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nos termos da Instrução CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em

vigor ("Instrução CVM 414"), e tem por objeto social a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 8º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei n.º 9.514");

(H) as CCI e os Créditos Imobiliários por ela representados servirão de lastro para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 149ª, 150ª e 151ª séries da 2ª emissão da RB Capital Companhia de Securitização ("CRI DI", "CRI IPCA Curta", "CRI IPCA Longa", respectivamente e, em conjunto, os "CRI"), com valor de principal de R\$550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais) na Data de Início da Remuneração das Debêntures, nos termos do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários" celebrado em [•] de [•] de 2016 entre a RB Capital Companhia de Securitização e o Agente Fiduciário ("Emissão" e "Termo de Securitização"), e da Lei n.º 9.514, os quais serão ofertados por meio de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 414 e da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e ("Instrução CVM 400" e "Oferta", respectivamente);

(I) em virtude da cessão das Debêntures e dos Créditos Imobiliários representados por elas pela Fiduciante à Fiduciária, a Fiduciante alienará fiduciariamente à Fiduciária, em garantia das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definidas), os imóveis localizados na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, objeto das matrículas n.º 44.556, 44.557, 44.558, 44.559, 44.560, 44.571, 44.572, 44.577, 44.578, 44.581, 44.582, 44.583, 44.587, 44.588, 44.589, 44.590, 44.591, 44.592, 44.593, 44.594, 44.595, 44.596, 44.597, 44.598, 44.599, 44.565, 44.566, 44.567, 44.568, 44.569, 44.570, 44.573, 44.574, 44.575, 44.576, 44.584, 44.585 e 44.586, todas do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, RJ ("Imóvel" e "Alienação Fiduciária de Imóvel", respectivamente); e

(J) 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.

## 1. DO OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.1. Constitui objeto do presente Contrato, a Alienação Fiduciária do Imóvel descrito e caracterizado no Anexo I a este Contrato e a transferência, em caráter fiduciário, da propriedade resolúvel e da posse indireta do Imóvel para a Fiduciária, observado o disposto na Cláusula 1.1.1 abaixo, a fim de garantir o integral e pontual cumprimento, da totalidade (a) das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes de atualização monetária, juros, multas e penalidades relativas aos créditos decorrentes das Debêntures e do Contrato de Cessão; e (b) de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à emissão dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos créditos decorrentes das Debêntures e excussão das Garantias,

incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais tudo limitado ao valor do Imóvel previstos na Cláusula 6.1 abaixo, atualizado nos termos da Cláusula 6.1.1 abaixo ("Obrigações Garantidas").

1.1.1. Sem prejuízo de o presente Contrato vincular as Partes desde a data de sua assinatura, a eficácia da presente Alienação Fiduciária do Imóvel está condicionada, de forma suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil Brasileiro, à efetivação da (i) recompra das Debêntures em virtude da Repactuação, nos termos da Cláusula 6.16.4 da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme em vigor nesta data, e (ii) efetivação da cessão das Debêntures e dos Créditos Imobiliários representados por elas pela Fiduciante à Fiduciária, nos termos do Contrato de Cessão.

## 2. DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. As Partes declaram, para os fins do artigo 24 da Lei 9.514 e demais disposições aplicáveis, que as Obrigações Garantidas apresentam as características descritas no Anexo II ao presente Contrato.

2.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 2.1 acima, as Obrigações Garantidas estão perfeitamente descritas e caracterizadas no Termo de Securitização, no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação.

## 3. DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

3.1. O Imóvel será alienado fiduciariamente, observado o disposto na Cláusula 1.1.1 acima, em consequência do que a Fiduciante transferirá à Fiduciária, em caráter fiduciário, a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, em garantia do pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas.

3.1.1. A Fiduciante adquiriu o Imóvel por meio dos instrumentos firmados com o Ventura II-A - Fundo de Investimento Imobiliário FII, representado por sua administradora BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, conforme a Escritura Pública de Transferência de Bens por Ocasão de Liquidação do Ventura II-A - Fundo de Investimento Imobiliário FII e a Escritura Pública de Compra e Venda, ambas lavradas nas Notas do 1º Ofício da Comarca de Rio de Janeiro em 27 de dezembro de 2016, no Livro 5768, respectivamente a fls. 020/035 e 002/019.

3.1.2. A cópia da matrícula e a escritura de transferência e/ou outros documentos representativos do Imóvel ("Documentos Comprobatórios"), deverão ser mantidos na sede da Fiduciante, e se incorporam automaticamente a presente Alienação Fiduciária. Fica desde já esclarecido que, para os efeitos da presente Alienação Fiduciária, a Fiduciante deterá a posse direta dos Documentos Comprobatórios, observado que a propriedade fiduciária do Imóvel será detida pela Fiduciária, nos termos da Alienação Fiduciária ora constituída.

3.1.3. Tendo em vista que o Imóvel se encontra construído e em operação, e é composto por salas comerciais, a Fiduciária, declara, neste ato, que não se opõe

a que o mesmo permaneça sendo destinado à exploração por terceiros mediante locação, obrigando-se a preservá-las e respeitá-las, a qualquer título, mesmo na hipótese de consolidação da propriedade fiduciária em nome da Fiduciária.

3.1.4. A Fiduciante declara, neste ato, que as matrículas do Imóvel de sua propriedade representam, nesta data, 77% (setenta e sete por cento) da área total edificada do empreendimento denominado "Ventura Corporate Towers – Torre Oeste".

3.2. A presente Alienação Fiduciária abrange o Imóvel e todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, expansões, construções e instalações nela já realizadas ou a serem realizadas no Imóvel, na proporção do Imóvel, bem como todos os frutos e bens vinculados por acessão física, industrial ou natural, e construções existentes e que forem acrescidos durante a vigência da presente Alienação Fiduciária, entendendo-se como acessórios, para efeitos de penhora e execução, todos os faturamentos, rendas ou aluguéis que o Imóvel, na época, estiver produzindo, enquanto não liquidadas as Obrigações Garantidas, e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do valor total das Obrigações Garantidas.

3.3. A Fiduciante compromete-se a manter o Imóvel em perfeito estado de segurança e utilização, conservação e funcionamento e a manter, conservar e guardar o Imóvel, ressalvado o desgaste natural decorrente da normal utilização e do tempo, bem como a defendê-lo de todo e qualquer ato de esbulho ou turbação ou de qualquer evento que venha a provocar a sua desvalorização. A Fiduciante obriga-se, ainda, a pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre este ("Tributos"), ou que sejam inerentes à Alienação Fiduciária, ressalvados aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial.

3.4. Reforço de Garantia: Na hipótese de:

- (i) o Imóvel tornar-se inábil ou impróprio para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas;
- (ii) ser proferida decisão judicial condenatória ou decisão ou laudo arbitral que acarrete ou possa acarretar a deterioração ou diminuição de valor do Imóvel e que não tenha seus efeitos suspensos no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, que resulte em um valor do Imóvel (conforme definido na Cláusula 6.1 abaixo) inferior a 175% (cento e setenta e cinco por cento) do Valor Total da Emissão na Data de Emissão dos CRI, sem qualquer incorporação de juros remuneratórios ou atualização monetária, o que será atestado conforme laudo de avaliação a ser elaborado por qualquer uma das seguintes empresas de avaliação: (a) Colliers, (b) Jones Lang La Salle, e (c) CBRE (em conjunto as "Empresas Especializadas") a ser produzido em até 30 (trinta) dias após o evento que motivar a deterioração ou diminuição de valor, devendo o custo do referido laudo ser arcado pela Fiduciante; e/ou
- (iii) o Imóvel deteriorar-se ou ter seu valor diminuído por qualquer razão, que resulte em um valor do Imóvel inferior a 175% (cento e setenta e cinco por cento) do Valor Total da Emissão na Data de Emissão dos CRI, sem qualquer



incorporação de juros remuneratórios ou atualização monetária, o que será atestado conforme laudo de avaliação a ser elaborado por qualquer uma das Empresas Especializadas a ser produzido em até 30 (trinta) dias após o evento que motivar a deterioração ou diminuição de valor, devendo o custo do referido laudo ser arcado pela Fiduciante;

(iv) a Fiduciante deverá promover o reforço da Alienação Fiduciária outorgada através deste Contrato para que valor total dos bens ou direitos objeto de tal reforço ou nova garantia, conforme o caso, somado ao valor do Imóvel alienado fiduciariamente através deste Contrato (após tal evento), represente nível de cobertura equivalente a 175% (cento e setenta e cinco por cento) do Valor Total da Emissão na Data de Emissão dos CRI, sem qualquer incorporação de juros remuneratórios ou atualização monetária.

3.4.1. O reforço de garantia acima referido será promovido mediante (i) constituição de alienação fiduciária de outro(s) imóvel(is) (ou de parte dele(s)), ou (ii) constituição de outra garantia fiduciária sobre outros bens ou direitos.

3.4.2. Em qualquer caso, o reforço da Alienação Fiduciária proposto deverá ser previamente deliberado em Assembleia Geral (conforme definido no Termo de Securitização), a qual deverá ser convocada em até 10 (dez) dias após (i) a data do evento que motivou o reforço (no caso do subitem (i) da Cláusula 3.4 acima), ou (ii) a data de emissão do respectivo laudo de avaliação (no caso dos subitens (ii) e/ou (iii) da Cláusula 3.4 acima). A não aprovação do reforço da Alienação Fiduciária proposto pela Fiduciante dependerá de deliberação tomada por Titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação em primeira convocação ou a maioria dos CRI em Circulação presentes à Assembleia Geral instalada em qualquer convocação subsequente, desde que estejam presentes na referida Assembleia Geral, no mínimo, 1/3 (um terço) dos CRI em Circulação.

3.4.3. Não haverá o reforço da Alienação Fiduciária proposta pela Fiduciante se (i) os Titulares de CRI representando 50% mais um dos CRI em circulação presentes à assembleia, em primeira convocação, votarem pela não aprovação da deliberação; ou (ii) em segunda convocação, se a maioria simples dos CRI em circulação presentes à assembleia, votarem pela não aprovação, devendo contudo, estarem presentes, no mínimo, 1/3 dos CRI em circulação.

3.4.4. Na hipótese: (i) da não instalação da referida Assembleia Geral em segunda convocação, observado o disposto na Cláusula 3.4.5 abaixo; ou (ii) de não ser aprovada deliberação pela não aprovação do reforço de garantia na forma aqui prevista, o reforço estará automaticamente aprovado. Neste caso, a Emissora deverá formalizar um termo de não instalação da Assembleia Geral (no caso do item (i) acima) ou na mesma ata de assembleia geral indicar a ocorrência da aprovação do reforço da garantia (no caso do item (ii) acima). Todavia, (A) em caso de suspensão dos trabalhos para deliberação em data posterior, relativa ao reforço da garantia, ou (B) caso a Assembleia Geral acima mencionada seja instalada e haja deliberação dos Titulares de CRI representando o quórum de deliberação aqui estabelecido, pela não aprovação do reforço da garantia, a

Fiduciária, em assembleia geral, formalizará a não aprovação do reforço de garantia.

3.4.5. A convocação da Assembleia Geral referida acima deverá observar o disposto na Cláusula 12 do Termo de Securitização, sendo que se instalará, em primeira convocação, com a presença dos Titulares de CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em qualquer convocação subsequente com qualquer número.

3.4.6. O reforço da garantia acima previsto deverá ser efetivado mediante registro no Cartório de Registro de Imóveis pela Fiduciante na forma e no prazo previsto na Cláusula 3.19.1 abaixo.

3.4.7. Caso o reforço da garantia oferecido pela Fiduciante não seja aceito pela Assembleia Geral referida na Cláusula 3.4.2 acima, será caracterizado um Evento de Inadimplemento não automático na forma da Cláusula 8.28.2, item XVII, da Escritura de Emissão de Debêntures.

3.5. Desapropriação Total ou Parcial: Na hipótese de desapropriação total ou parcial do Imóvel, será observado o procedimento descrito nos subitens abaixo.

3.5.1. Em caso de desapropriação parcial do Imóvel, a Fiduciante deverá providenciar a elaboração de laudo de avaliação por uma das Empresas Especializadas dentro de até 30 (trinta) dias após o evento em questão. Caso o laudo de avaliação indique que o valor atribuído ao Imóvel é inferior a 175% (cento e setenta e cinco por cento) do Valor Total da Emissão na Data de Emissão dos CRI, sem qualquer incorporação de juros remuneratórios ou atualização monetária, e, caso não ocorra o reforço da garantia nos termos previstos na Cláusula 3.4 acima, será caracterizado o Evento de Inadimplemento previsto na Cláusula 8.28.2., XVII, da Escritura de Emissão de Debêntures, devendo, portanto, ser convocada Assembleia Geral para deliberar acerca do vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, o resgate antecipado dos CRI.

3.5.2. Em qualquer caso de desapropriação (total ou parcial) e, enquanto não houver o reforço da garantia nos termos da Cláusula 3.4 acima, a Fiduciária, como titular da propriedade fiduciária do Imóvel, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária do percentual da indenização devida pelo Poder Expropriante correspondente ao Imóvel, até o limite do saldo das Obrigações Garantidas, ficando, a Fiduciária, por este Contrato, de forma irrevogável e irretroatável, investida dos poderes para receber do Poder Expropriante o referido montante até que ocorra o reforço da garantia nos termos da Cláusula 3.4 acima, podendo praticar todos os atos necessários ao fiel e cabal cumprimento do mandato conferido nesta cláusula, inclusive substabelecer, no todo ou em parte, os poderes que lhe são ora outorgados, sem prejuízo dos demais direitos e privilégios conferidos por este Contrato.

3.5.3. Caso a Fiduciária receba qualquer pagamento de indenização do Poder Expropriante antes da deliberação da Assembleia Geral referida na Cláusula 3.5.1 acima, conforme o caso, os recursos recebidos serão mantidos em depósito

na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) até que a Assembleia Geral se manifeste acerca do vencimento antecipado ou não das Debêntures e, conseqüentemente, o resgate antecipado dos CRI, observada a hipótese de reforço de garantia prevista na Cláusula 3.4 acima. Caso a Assembleia Geral delibere pelo vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, o resgate antecipado dos CRI, qualquer valor recebido ou que venha a ser recebido será imediatamente aplicado na amortização ou quitação das Obrigações Garantidas. Caso a Assembleia Geral delibere pelo não vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, não resgate antecipado dos CRI, qualquer valor recebido ou que venha a ser recebido será liberado para a Fiduciante (1) imediatamente, caso não seja uma hipótese de reforço de garantia conforme previsto na Cláusula 3.4 acima, ou (2) após a Fiduciante cumprir a obrigação de reforço da garantia, conforme previsto na Cláusula 3.4 acima, caso tal reforço seja necessário nos termos do referido dispositivo. Caso as Debêntures tenham seu vencimento antecipado declarado na forma da Escritura de Emissão de Debêntures, quaisquer recursos em depósito nas Contas do Patrimônio Separado, proporcionalmente ao saldo devedor de cada série dos CRI, na forma deste item serão aplicados pela Fiduciária no pagamento das Obrigações Garantidas.

3.5.4. No caso de desapropriação parcial do Imóvel, não obstante a previsão acima de que os recursos a serem pagos pelo Poder Expropriante serão depositados nas Contas do Patrimônio Separado, a Fiduciante neste ato se compromete a praticar todos os atos necessários para manter a parte remanescente do Imóvel que não foi desapropriada em garantia das Obrigações Garantidas até que ocorra sua substituição ou reforço.

3.5.5. Nos casos de vencimento antecipado das Debêntures, e aplicação dos recursos recebidos a título de indenização no pagamento das Obrigações Garantidas, se a indenização recebida pela Fiduciária for: (a) superior ao valor total do saldo das Obrigações Garantidas, a importância que sobejar, após a satisfação integral das Obrigações Garantidas, será entregue à Fiduciante; ou (b) inferior ao valor total do saldo das Obrigações Garantidas, a Fiduciária ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, para a Fiduciante que, neste caso, continuará responsável pela integral liquidação das Obrigações Garantidas remanescentes.

3.6. Seguro Patrimonial: O Imóvel possui seguro patrimonial, com a cobertura do montante necessário para a reconstrução do Imóvel e reposição do mesmo no estado anterior ao sinistro ("Seguro Patrimonial").

3.6.1. Em decorrência da assinatura do presente Contrato e em até 45 (quarenta e cinco) dias contados desta data, a apólice do Seguro Patrimonial deverá ser endossada de forma a estipular a Fiduciária como beneficiária da indenização objeto do seguro contratado para o Imóvel ("Indenização Patrimonial"). A Indenização Patrimonial deverá ser sempre suficiente para a reposição integral dos bens segurados em caso de sinistro, de acordo com o valor para reconstrução do Imóvel, sendo certo que, em caso de não deliberação pelo vencimento antecipado das Debêntures, a Fiduciária obriga-se a realizar a liberação integral dos recursos

para a referida reconstrução em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação da Fiduciante. Caso, a qualquer tempo, o valor da Indenização Patrimonial contratado seja inferior ao valor ora estabelecido, será caracterizado um Evento de Inadimplemento na forma da Cláusula 8.28.2., XVII, da Escritura de Emissão de Debêntures.

3.6.2. A Fiduciante, neste ato, obriga-se a renovar anualmente o Seguro Patrimonial, com qualquer seguradora de primeira linha com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data de vencimento da apólice em vigor à época, sendo que, após a respectiva renovação, a Fiduciante enviará à Fiduciária declaração da seguradora confirmando a renovação da apólice em até 30 (trinta) dias contados da renovação ou 5 (cinco) dias úteis do recebimento da referida declaração, o que ocorrer primeiro, sendo certo que os termos e condições da apólice em vigor à época deverão permanecer inalterados, salvo se as alterações forem benéficas em relação às condições da apólice em vigor à época. A cada reavaliação do Seguro Patrimonial o valor de cobertura deverá ser reavaliado, de forma a caracterizar a reposição integral dos bens segurados em caso de sinistro, de acordo com o valor para reconstrução do Imóvel, observado sempre o valor mínimo da Indenização Patrimonial.

3.7. Seguro de Lucros Cessantes: O Imóvel possui seguro de lucros cessantes ("Seguro de Lucros Cessantes"), com cobertura de perda dos aluguéis relativos aos recebíveis decorrentes da exploração do Imóvel, cobrindo, no mínimo, parcela dos aluguéis correspondente à parcela do Imóvel representada pelo Imóvel, desde a data de ocorrência do sinistro, por, no mínimo, 6 (seis) meses ("Indenização Lucros Cessantes").

3.7.1. Em decorrência da assinatura do presente Contrato e em até 45 (quarenta e cinco) dias contados desta data, a apólice do Seguro de Lucros Cessantes deverá ser aditada de forma a estipular a Fiduciária como beneficiária da indenização objeto do seguro contratado em montante correspondente à parcela dos aluguéis do Imóvel.

3.7.2. A Fiduciante neste ato obriga-se a renovar anualmente o Seguro de Lucros Cessantes, com qualquer seguradora de primeira linha, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data de vencimento da apólice em vigor à época, sendo que, após a respectiva renovação, a Fiduciante enviará à Fiduciária declaração da seguradora confirmando a renovação da apólice em até 30 (trinta) dias contados da renovação ou 5 (cinco) dias úteis após o recebimento de tal declaração, o que ocorrer primeiro, sendo certo que os termos e condições das apólices em vigor à época deverão permanecer inalterados, salvo se as alterações forem benéficas em relação às condições da apólice em vigor à época. A cada reavaliação do Seguro de Lucros Cessantes, o valor de cobertura do referido Seguro de Lucros Cessantes deverá ser reavaliado.

3.8. A Fiduciante deverá manter o Seguro Patrimonial e o Seguro Lucros Cessantes em vigor durante todo o prazo das Obrigações Garantidas, devendo a mesma remeter os comprovantes de pagamento dos prêmios dos seguros à Fiduciária, tanto na sua

contratação quanto em sua renovação, no prazo de 15 (quinze) dias contados da solicitação apresentada pela Fiduciária, sempre que solicitado.

3.9 Sinistro Total ou Parcial: Na hipótese de sinistro total ou parcial do Imóvel, será observado o procedimento descrito nos subitens abaixo.

3.9.1. Em caso de sinistro parcial do Imóvel, a Fiduciante deverá providenciar a elaboração de laudo de avaliação por uma das Empresas Especializadas dentro de até 30 (trinta) dias após o evento em questão. Caso o laudo de avaliação indique que (i) o valor do Imóvel é inferior a 175% (cento e setenta e cinco por cento) do Valor Total da Emissão na Data de Emissão dos CRI, sem qualquer incorporação de juros remuneratórios ou atualização monetária, e (ii) caso o prazo de reconstrução seja superior ao período de cobertura do Seguro de Lucros Cessantes e caso não haja o reforço da garantia nos termos da Cláusula 3.4 acima, será caracterizado o Evento de Inadimplemento previsto na Cláusula 8.28.2., XVII da Escritura de Emissão de Debêntures, devendo, portanto, ser convocada Assembleia Geral para deliberar acerca do vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, o resgate antecipado dos CRI.

3.9.2. Em qualquer caso de sinistro (total ou parcial) e, enquanto não houver o reforço da garantia, nos termos previstos na Cláusula 3.4 acima, a Fiduciária, como titular da propriedade fiduciária do Imóvel, ainda que em caráter resolúvel, e como beneficiária da apólice do Seguro Patrimonial (conforme previsto na Cláusula 3.6 acima) e do Seguro de Lucros Cessantes (conforme previsto na Cláusula 3.7 acima), (i) será a única e exclusiva beneficiária do percentual da indenização devida pela seguradora relativa ao Seguro Patrimonial correspondente ao percentual do Imóvel representado pelo Imóvel, até o limite do saldo das Obrigações Garantidas, e (ii) será a única e exclusiva beneficiária da indenização devida pela seguradora relativa ao Seguro de Lucros Cessantes correspondente à parcela dos aluguéis equivalente à parcela do Imóvel representada pelo Imóvel, até o limite do saldo das Obrigações Garantidas, até que ocorra o reforço na garantia nos termos previstos na Cláusula 3.4 acima.

3.9.2.1. Fica a Fiduciária, por este Contrato, de forma irrevogável e irretroatável, investida dos poderes para receber da seguradora os valores mencionados na Cláusula 3.9.2 acima, podendo praticar todos os atos necessários ao fiel e cabal cumprimento do mandato conferido nesta cláusula, inclusive substabelecer, no todo ou em parte, os poderes que lhe são ora outorgados, sem prejuízo dos demais direitos e privilégios conferidos por este Contrato.

3.9.3. Caso a Fiduciária receba qualquer pagamento de indenização pelo Seguro Patrimonial ou pelo Seguro de Lucros Cessantes antes da deliberação da Assembleia Geral referida na Cláusula 3.9.1 acima, conforme o caso, os recursos recebidos serão mantidos em depósito na Conta do Patrimônio Separado até que a Assembleia Geral se manifeste acerca do vencimento antecipado ou não das Debêntures e, conseqüentemente, o resgate antecipado dos CRI, observada a hipótese de reforço de garantia prevista na Cláusula 3.4 acima. Caso a Assembleia Geral delibere pelo vencimento antecipado das Debêntures e,

consequentemente, o resgate antecipado dos CRI, qualquer valor recebido ou que venha a ser recebido será imediatamente aplicado na amortização ou quitação das Obrigações Garantidas. Caso a Assembleia Geral delibere pelo vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI, qualquer valor recebido ou que venha a ser recebido será liberado para a Fiduciante (1) imediatamente, caso não seja uma hipótese de reforço de garantia conforme previsto na Cláusula 3.4 acima, ou (2) após a Fiduciante cumprir a obrigação de reforço da garantia, conforme previsto na Cláusula 3.4 acima, caso tal reforço seja necessário nos termos do referido dispositivo. Caso as Debêntures tenham seu vencimento antecipado declarado na forma da Escritura de Emissão de Debêntures, quaisquer recursos em depósito na Conta do Patrimônio Separado na forma deste item serão aplicados pela Fiduciária no pagamento das Obrigações Garantidas.

3.9.4. Nos casos de vencimento antecipado das Debêntures e aplicação dos recursos recebidos a título de indenização no pagamento das Obrigações Garantidas, se a indenização recebida pela Fiduciária for: (a) superior ao valor total do saldo das Obrigações Garantidas, a importância que sobejar, após satisfação integral das Obrigações Garantidas, será entregue à Fiduciante; ou (b) inferior ao valor total do saldo das Obrigações Garantidas, a Fiduciária ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, para a Fiduciante que, neste caso, continuará responsável pela integral liquidação das Obrigações Garantidas remanescentes.

3.10. A Fiduciante não poderá, sob pena de causar o vencimento antecipado não automático das Debêntures, nos termos da cláusula 8.28.2., XVII da Escritura de Emissão de Debêntures, transmitir ou onerar os direitos de que seja titular sobre a propriedade do Imóvel, a não ser que obtenha prévia e expressa anuência da Fiduciária, que deverá agir conforme deliberação dos titulares de CRI, em Assembleia Geral convocada conforme previsto no Termo de Securitização.

3.11. Mediante o registro da presente Alienação Fiduciária no competente Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, estará constituída a titularidade fiduciária sobre o Imóvel em nome da Fiduciária, efetivando-se a transferência da propriedade resolúvel para o Imóvel e o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciária possuidora indireta do Imóvel objeto da presente Alienação Fiduciária até a efetiva liquidação/cumprimento das Obrigações Garantidas.

3.11.1. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da garantia fiduciária ora estabelecida, observado o disposto nas Cláusulas 5.4 e seguintes deste Contrato.

3.12. A Fiduciante se compromete a manter o Imóvel alienado fiduciariamente, conforme este Contrato, em perfeito estado de segurança e utilização, bem como defender o Imóvel de todo e qualquer ato de esbulho ou turbação ou de qualquer evento que venha a provocar a sua desvalorização, a qual poderá causar, observados os termos do presente Contrato, o vencimento antecipado não automático da Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos da cláusula 8.28.2., XVII.

3.13. A posse direta de que fica investida a Fiduciante (ressalvada a posse diretamente exercida por locatários ou ocupantes dos espaços comerciais do Imóvel) manter-se-á enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas, obrigando-se a Fiduciante a manter, conservar e guardar o Imóvel, pagar pontualmente todos os Tributos e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre eles ou que sejam inerentes à Alienação Fiduciária, sendo-lhe resguardado o direito de discutir de boa-fé tais Tributos judicialmente ou administrativamente.

3.14. Caso seja necessário o pagamento de qualquer Tributo pela Fiduciante para que a Fiduciária possa exercer as suas prerrogativas no âmbito desta Alienação Fiduciária, em não o fazendo a Fiduciante, poderá a Fiduciária efetuar tal pagamento por conta e ordem do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), o qual deverá ser reembolsado pela Fiduciante no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, salvo se estiver sendo objeto de discussão judicial ou administrativa existente.

3.15. A Fiduciária reserva-se o direito de, a qualquer tempo, mediante aviso com 15 (quinze) dias de antecedência, exigir da Fiduciante (i) comprovantes de pagamento dos referidos Tributos, encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, (ii) a comprovação de provisão dos valores eventualmente não pagos, relacionados com o imposto predial e territorial urbano, acompanhados de comprovante de que tais tributos estão sendo objeto de discussão de boa-fé judicial ou administrativamente.

3.16. Nos termos do § 4º do artigo 27 da Lei 9.514, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela Fiduciária.

3.17. No prazo de 30 (trinta) dias a contar da efetiva liquidação das Obrigações Garantidas, a Fiduciária fornecerá ou encaminhará para o endereço de correspondência da Fiduciante, com ciência do Agente Fiduciário, independente de assembleia dos titulares dos CRI, o respectivo termo de quitação, juntamente com todos os documentos e informações que sejam de sua responsabilidade, nos termos previstos neste Contrato, que sejam necessários para a averbação do cancelamento da Alienação Fiduciária, e, conseqüentemente, consolidação da propriedade do Imóvel na pessoa da Fiduciante.

3.18. Para o cancelamento do registro da titularidade fiduciária e a conseqüente reversão da propriedade plena do Imóvel em favor da Fiduciante, a Fiduciária deverá fornecer todos os documentos, comprovantes, termos, recibos e informações necessários, bem como cooperar com a Fiduciante para que esta apresente requerimento ao Serviço de Registro de Imóveis para promover a consolidação da propriedade do Imóvel na pessoa da Fiduciante, mediante a apresentação do competente termo de quitação e dos demais documentos exigidos pelo referido cartório, cooperando ainda a Fiduciária, naquilo que lhe couber, para que a Fiduciante cumpra todas as exigências e formalidades para tanto.

3.19. A Fiduciante se obriga, às suas expensas, podendo acarretar o vencimento antecipado não automático das Debêntures, nos termos da cláusula 8.28.2., XVII, da Escritura de Emissão de Debêntures, a (i) comprovar a prenotação deste Contrato no Registro de Imóveis competente no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar desta data, e (ii) enviar para a Fiduciária uma via original registrada do presente Contrato no Registro de Imóveis no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data de prenotação,

sendo certo que tal prazo será automaticamente prorrogado em período adicional de 60 (sessenta) dias, desde que a Fiduciante apresente à Fiduciária evidências de que está atuando de boa-fé junto ao respectivo Registro de Imóveis para concluir o referido registro.

3.19.1. A Fiduciante se obriga ainda, às suas expensas, a proceder ao registro de qualquer eventual aditamento ao presente Contrato no competente Registro de Imóveis, bem como (i) comprovar a prenotação do respectivo aditamento no Registro de Imóveis competente no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar da data de assinatura do referido aditamento, e (ii) enviar para a Fiduciária uma via original registrada do referido aditamento no Registro de Imóveis no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data de prenotação, sendo certo que tal prazo será automaticamente prorrogado por período de 60 (sessenta) dia adicional, desde que a Fiduciante apresente à Fiduciária evidências de que está atuando de boa-fé junto ao respectivo Registro de Imóveis para concluir o referido registro, observado o disposto na Cláusula 3.19 acima.

3.19.2. Caso não seja registrado este Contrato ou seus aditamentos, nos termos e condições das Cláusulas 3.19 e 3.19.1 acima, conforme aplicável, poderá a Fiduciante, de modo a evitar a caracterização de Evento de Inadimplemento nos termos da cláusula 8.28.2., XVII, da Escritura de Emissão de Debêntures, sem prejuízo das demais Garantias constituídas no âmbito da Emissão, (a) constituir, no âmbito da Emissão dos CRI, a cessão fiduciária de uma aplicação financeira em favor da Fiduciária, substancialmente nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira em Garantia*" celebrado pela Fiduciária em 21 de dezembro de 2016, no âmbito da emissão das Debêntures, com liquidez diária e risco final de instituições financeiras que tenham a classificação de risco, em escala nacional ou global, igual ou superior ao rating soberano da República Federativa do Brasil, atribuída pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no Brasil ("Banco de Primeira Linha" e "Cash Colateral", respectivamente), pelo prazo de 2 (dois) meses contados do final do prazo para registro previsto na Cláusula 3.19 ou 3.19.1, conforme o caso, devendo o valor do *Cash Colateral* ser de, no mínimo, o valor do Imóvel previsto na Cláusula 6.1 abaixo; ou (b) contratar carta de fiança bancária junto a um Banco de Primeira Linha tendo como beneficiária da Fiduciária, o qual deverá expressamente renunciar às disposições previstas nos artigos 333, 364, 366, 368, 821, 827, 834, 835, 837, 838 e 839, todos da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e nos artigos 130 e 794, da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015 ("Carta de Fiança Bancária"), pelo prazo de 12 (doze) meses contados do final do prazo para registro previsto na Cláusula 3.19 ou 3.19.1 abaixo, conforme o caso, devendo o valor da referida fiança ser de, no mínimo, o valor do Imóvel previsto na Cláusula 6.1 abaixo.

3.19.3. Caso os prazos para o *Cash Colateral* ou para a Carta de Fiança Bancária acima previstos, conforme o caso, se encerrem sem que tenha ocorrido o registro deste Contrato ou de eventual aditamento, nos termos das Cláusulas 3.19 ou 3.19.1, conforme o caso, deverá ser convocada assembleia geral dos Titulares de CRI para deliberar, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do



Termo de Securitização, sobre a substituição da Alienação Fiduciária por outra garantia (“Garantia Substituta”), a critério dos titulares de CRI, que deverá ser apresentada pela Fiduciante até o final prazo de vigência do *Cash Colateral* ou da Carta de Fiança Bancária.

3.19.4. Caso a Garantia Substituta não seja aceita pelos titulares dos CRI, restará caracterizado um Evento de Inadimplemento, nos termos da cláusula 8.28.2, XVII, da Escritura de Emissão de Debêntures. Os titulares dos CRI, por sua vez, poderão deliberar pelo vencimento antecipado nos termos da cláusula 8.28.2, XVII.

3.19.5. Para liberação da garantia adicional constituída nos termos da Cláusula 3.19.2 acima, a Fiduciante deverá apresentar a comprovação de registro deste Contrato ou de seu aditamento no Registro de Imóveis competente, conforme o caso.

3.19.6. Sem prejuízo das obrigações da Fiduciante acima previstas, a Fiduciante, caso esta não tome as providências necessárias, neste ato, outorga em favor da Fiduciária mandato para agir em seu nome com o fim específico de tomar todas as providências necessárias para realizar o registro do presente Contrato na matrícula do Imóvel e cumprir todas as exigências feitas pelo competente Oficial de Registro de Imóveis, caso a Fiduciante deixe de fazê-lo.

3.19.7. A Fiduciante apresenta, neste ato, a Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, cuja cópia constitui o Anexo III ao presente Contrato.

#### 4. DA MORA E INADIMPLEMENTO

4.1. Uma vez vencidas e não pagas as Obrigações Garantidas pela Fiduciante, a Fiduciária poderá, a seu exclusivo critério, ou por solicitação dos titulares dos CRI, iniciar imediatamente o procedimento de excussão da presente Alienação Fiduciária através da intimação da Fiduciante, nos termos dos artigos 26 e 27 da Lei n.º 9.514/1997.

4.2. A Fiduciante será intimada para purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias, 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 convencionais, a atualização monetária, as multas, as penalidades, os encargos moratórios, os demais encargos e despesas de cobrança e intimação, inclusive tributos, contribuições condominiais e associativas, se houver.

4.3. O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

- a) a intimação será requerida pela Fiduciária ou por solicitação dos titulares de CRI, diretamente ou representados pelo Agente Fiduciário, caso esteja administrando o Patrimônio Separado, ao Oficial do Serviço de Registro de

Imóveis, indicando o valor vencido e não pago, os juros convencionais, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais;

- b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Serviço de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar o Imóvel, 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 do Imóvel, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento a ser firmado por representante legal da Fiduciante ou por procurador regularmente constituído;
- c) se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, ou caso 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 do Imóvel; e
- d) a Fiduciante deverá efetuar a purgação da mora aqui referida entregando ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente cheque administrativo, emitido por qualquer um dos seguintes bancos comerciais Banco Bradesco S.A. ou Itaú Unibanco S.A., intransferível por endosso e nominativo à Fiduciária ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para purgação da mora, exceto o montante correspondente à cobrança e intimação, que deverá ser feita diretamente ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente.

4.4. Purgada a mora perante o Serviço de Registro de Imóveis, esta Alienação Fiduciária se restabelecerá, caso em que, nos 3 (três) dias seguintes, o Oficial do Serviço de Registro de Imóveis entregará à Fiduciária as importâncias recebidas, cabendo à Fiduciante o pagamento das despesas de cobrança e intimação.

4.4.1. Em não se tratando de hipótese de exigência imediata da totalidade das Obrigações Garantidas, 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 vencerem após a purgação da mora no Serviço de Registro de Imóveis competente.

4.4.2. Considerando que alguns dos procedimentos e prazos estabelecidos nesta Cláusula 4 estão diretamente relacionados ao que prevê a legislação brasileira, as Partes acordam desde já que eventuais alterações legais prevalecerão aos procedimentos e prazos aqui estabelecidos.

4.5. O não pagamento de qualquer valor devido pela Fiduciante, depois de devidamente comunicada nos termos supra, bastará para a configuração da mora, observados eventuais períodos de cura previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação.

4.6. Caso não haja a purgação da mora em conformidade com o disposto acima, poderá a Fiduciária, mediante apresentação do devido recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis, despesa esta arcada pelo Patrimônio Separado dos CRI, 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 Fiduciária, a propriedade plena do Imóvel, contando, a partir do registro da consolidação, o prazo para a realização dos leilões extrajudiciais previstos na presente Alienação Fiduciária e na legislação aplicável.

4.7. Nas hipóteses de consolidação da propriedade do Imóvel, tendo em vista que o Imóvel se encontra na posse direta de terceiros, conforme disposto na Cláusula 3.1.3 acima, a Fiduciária passará a ser titular do direito a porcentagem dos alugueis equivalente ao Imóvel, líquida de sua cota de contribuição nas despesas de administração e conservação do Imóvel atribuídas a proprietária, de forma que a Fiduciária deverá respeitar os contratos de locação vigentes até o término de seu prazo contratual ou determinado por força de prorrogação judicial obtida mediante ação renovatória, hipótese em que a gestão e administração do Imóvel deverá observar o previsto na Convenção do Condomínio do Ventura Corporate Towers averbada sob a Av. de cada uma das matrículas do Imóvel (44.565, 44.566, 44.567, 44.568, 44.569, 44.570, 44.573, 44.574, 44.575, 44.576, 44.584, 44.585, 44.586, 44.596, 44.597, 44.598, 44.599, 44.556, 44.557, 44.558, 44.559, 44.560, 44.571, 44.572, 44.577, 44.578, 44.581, 44.582, 44.583, 44.587, 44.588, 44.589, 44.590, 44.591, 44.592, 44.593, 44.594 e 44.595 do 7º Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro) ("Convenção de Condomínio").

4.8. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato e nos demais Documentos da Operação, a Fiduciante obriga-se a:

- a) a seu exclusivo custo e despesa, assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Fiduciária todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos, registros e/ou quaisquer outros Documentos Comprobatórios, e tomar todas as demais medidas que a Fiduciária possa, de forma razoável e de boa-fé, solicitar por escrito, para (i) proteger o Imóvel, (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 Fiduciária na qual declare que ocorreu e persiste um inadimplemento das Obrigações Garantidas, cumprir todas as instruções razoáveis por escrito emanadas da Fiduciária para regularização das Obrigações Garantidas inadimplidas ou para excussão da Alienação Fiduciária aqui constituída;
- c) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a presente Alienação Fiduciária sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição e o Imóvel 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;
- 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 ou de qualquer outra forma alienar o Imóvel em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente, sem a prévia e expressa autorização da Fiduciária e dos titulares dos CRI, sob pena de vencimento antecipado não automático da Escritura de Emissão de Debêntures;
- f) permanecer na posse e guarda dos Documentos Comprobatórios, devendo entregá-los, conforme o caso, à Fiduciária e/ou ao juízo competente, quando solicitados, dentro do prazo que lhe for determinado pela Fiduciária e/ou pelo juízo competente de modo a possibilitar o cumprimento pela Fiduciária de qualquer lei, regulamento ou ordem judicial, arbitral ou administrativa, assim como fornecer todas as informações relativas a ela solicitadas pela Fiduciária;
- g) defender, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar ou alterar a Alienação Fiduciária, o Imóvel, no todo ou em parte, este Contrato, os demais Documentos da Operação e/ou o integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, bem como informar em até 2 (dois) Dias Úteis, contados do momento em que tomar conhecimento, a Fiduciária e o Agente Fiduciário da ação, procedimento e processo em questão, bem como seu objeto e as medidas tomadas pela Fiduciante;
- h) obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais, exigidas (i) para a validade ou exequibilidade dos Documentos da Operação; (ii) para o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas; e (iii) para a continuidade das suas operações;
- i) contabilizar a presente Alienação Fiduciária na sua escrituração ou fazer constar nota explicativa no seu balanço;
- j) dar ciência deste Contrato e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e executivos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições, responsabilizando-se a Fiduciante integralmente pelo cumprimento deste Contrato;
- k) autorizar a Fiduciária, ou qualquer terceiro por ela indicado, a inspecionar o Imóvel e toda a documentação a ele relacionada, a qualquer hora durante o horário comercial, mediante notificação enviada com antecedência razoável, não inferior a 5 (cinco) Dias Úteis;
- l) pagar ou fazer com que sejam pagos antes que qualquer multa, penalidade ou juros sejam aplicados, todos os custos e despesas que recaiam sobre o Imóvel, todos os tributos ou encargos, governamentais ou não governamentais, incidentes atualmente ou no futuro sobre o Imóvel, sendo-lhe resguardado o direito de discutir tais custos, despesas e/ou tributos judicialmente ou administrativamente (desde que devidamente garantidos em juízo ou administrativamente, conforme o caso);
- m) pagar ou fazer com que sejam pagos todos os Tributos que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre a Alienação Fiduciária, 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;

n) informar, por escrito, a Fiduciária, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados a partir do conhecimento da Fiduciante, em caso das seguintes ocorrências com relação ao Imóvel: (i) esbulho que possa comprometer as operações no Imóvel; (ii) qualquer sinistro que possa comprometer de forma relevante as operações no Imóvel; e (iii) perda de licença de operação com relação ao Imóvel que acarrete a interrupção das atividades no Imóvel; e

o) não alterar os termos da Convenção de Condomínio em qualquer aspecto que conflite com o presente Contrato ou de qualquer forma prejudique ou inviabilize o exercício pleno de qualquer direito aqui previsto, exemplificativamente o quórum para alteração da empresa que irá gerir e administrar o Imóvel.

4.9. A Fiduciante declara e garante à Fiduciária, nesta data, que:

a) é sociedade devidamente constituída e validamente existentes 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 cumprirá com suas obrigações previstas neste Contrato. 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 do Código de Processo Civil;

d) exceto pelo registro deste Contrato no Registro de Imóveis competente, nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação perante qualquer tribunal ou outro órgão ou agência governamental ou de qualquer terceiro se faz necessária à celebração e ao cumprimento deste Contrato;

e) 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;

f) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária, e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, relativamente ao Imóvel;

g) não há quaisquer ônus, restrições, dívidas ou gravames que recaiam sobre o Imóvel ou qualquer direito de terceiros que vede ou limite, de qualquer forma, a constituição, manutenção e execução desta Alienação Fiduciária. 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, manutenção e execução desta Alienação Fiduciária;

h) não tem conhecimento de pendências judiciais ou administrativas de qualquer natureza que possam colocar em risco o Imóvel ou a capacidade de cumprimento, pela Fiduciante, de suas obrigações decorrentes deste Contrato;

i) não tem conhecimento de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao Imóvel que vedem, limitem ou acarretem qualquer impacto negativo à constituição, manutenção e execução desta Alienação Fiduciária;

j) mantém nos contratos de locação por ela firmados cláusulas objetivando a proibição, ou o tratamento adequado na forma da legislação brasileira, de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, ou materiais afins, asbestos, amianto, ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras;

k) não tem conhecimento da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por autoridade governamental referente ao Imóvel;

l) não tem conhecimento da existência de processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras direta ou indiretamente envolvendo o Imóvel;

m) está apta a observar as disposições previstas neste Contrato e agirá em relação a este com boa-fé, lealdade e probidade;

n) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, quaisquer outros contratos ou documentos relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;

o) as discussões sobre o objeto do presente Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

p) 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;

q) respeita a legislação socioambiental aplicável ao Imóvel e se compromete a envidar os melhores esforços de forma a não causar danos ambientais adotando medidas que atendam rigorosamente as normas legais e regulamentares, incluindo, sem limitação, a Política Nacional de Meio Ambiente. Em sendo constatado qualquer dano ambiental, compromete-se a adotar tempestivamente todas as medidas corretivas necessárias;

r) foram obtidas e estão em vigor todas as licenças necessárias para a construção do Imóvel e para o uso e ocupação do solo, não tendo sido feita qualquer ressalva em relação à legislação pertinente, inclusive ambiental, exceto por aquelas que estejam em processo de obtenção e/ou renovação tempestivamente de forma comprovada pela Fiduciante; e

s) não tem conhecimento de reclamações ambientais, incluindo, mas não se limitando a notificações, procedimentos administrativos, regulatórios ou judiciais que tenham por objeto o Imóvel, exceto por aquelas questionadas de boa-fé na esfera administrativa e/ou judicial, mas não se limitando a despejos de resíduos no ar, despejos de resíduos na água; depósito, despejo, conservação, armazenamento, tratamento, produção, transporte, manuseio, processamento, carregamento, fabricação, arrecadação, triagem ou presença de qualquer substância perigosa ou com potencial para contaminação, ou que afetem a saúde e a segurança no trabalho, ou causem doença do trabalho, lesão do trabalho decorrente de fatores ambientais, problemas de saúde ambiental; conservação, preservação ou proteção do ambiente natural ou dos organismos vivos; ou quaisquer outras questões de qualquer natureza relacionadas às questões humanas, de saúde, ambientais, sociais ou de saúde e segurança; e

t) o único instrumento, verbal ou escrito, regulando o condomínio do Imóvel é a Convenção de Condomínio Geral, e seus termos não foram objeto de qualquer modificação.

4.9.1. 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 nesta Cláusula 4.9.1, a Fiduciante obriga-se a notificar, em até 3 (três) Dias Úteis, a Fiduciária, com cópia para o Agente Fiduciário, caso venha a tomar conhecimento de que quaisquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 4.9 acima tornem-se inverídicas, incorretas, incompletas ou inválidas.

## 5. DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL

5.1. Uma vez consolidada a propriedade do Imóvel na Fiduciária, por força da mora, o Imóvel deverá ser alienado pela Fiduciária a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei 9.514 e demais dispositivos legais vigentes aplicáveis ao caso, como explicitados a seguir:

- a) a alienação far-se-á sempre extrajudicialmente, por leilão público;
- b) o primeiro leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data do registro da consolidação da plena propriedade em nome da Fiduciária, devendo o Imóvel ser ofertado no primeiro leilão pelo seu respectivo Valor do Imóvel;
- c) não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram, conforme alínea "b" acima, o Imóvel será ofertado em segundo leilão público extrajudicial, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro leilão público, por montante igual ao Valor da Dívida (conforme definidos na Cláusula 5.2 abaixo), tudo conforme previsto no artigo 27, §§ 2º e 3º, da Lei 9.514 e na Cláusula 5.2 abaixo;
- 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 do Imóvel. A Fiduciante será comunicada por simples correspondência remetida ao

endereço constante no preâmbulo deste Contrato acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões; e

- e) a Fiduciária, já como titular da propriedade plena, transmitirá a propriedade e a posse do Imóvel ao licitante vencedor.

5.2. Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos:

- a) "Valor do Imóvel" é aquele mencionado na Cláusula 6.1 abaixo, aí incluído o valor das benfeitorias e acessões;
- b) "Valor da Dívida" é o equivalente à soma das seguintes quantias:
  - b.1) valor do saldo das Obrigações Garantidas, nele incluídas as prestações não pagas, atualizado monetariamente *pro rata die*, acrescido das penalidades moratórias, encargos e despesas abaixo elencadas;
  - b.2) despesas, serviços e utilidades referentes ao Imóvel, como água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;
  - b.3) Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;
  - b.4) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante;
  - b.5) imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da plena propriedade do Imóvel em decorrência do inadimplemento das Obrigações Garantidas;
  - b.6) custeio dos reparos necessários à reposição do Imóvel no estado de manutenção e conservação, bem como das benfeitorias necessárias, conforme definidas na legislação aplicável; e
  - b.7) despesas com a consolidação da propriedade do Imóvel em nome da Fiduciária e as Despesas definidas no item (c) abaixo.
- c) "Despesas" são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do leilão público, neles compreendidos, entre outros:
  - c.1) os encargos e custas de intimação da Fiduciante;
  - c.2) os encargos e custas com a publicação de editais; e
  - c.3) a comissão do leiloeiro; e
  - c.4) despesas indispensáveis e devidamente comprovadas que venham a ser incorridas pela Fiduciária, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de excussão do presente Contrato.



5.3. Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao Valor do Imóvel, será realizado segundo leilão; se superior ao Valor do Imóvel, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobejar, na forma adiante estipulada.

5.4. Na necessidade de realização de segundo leilão, observado o disposto na alínea "c" da Cláusula 5.1 acima:

- a) será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao Valor da Dívida, na forma da legislação em vigor, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobejar, se for o caso, como disciplinado na Cláusula 5.5 abaixo; e
- b) poderá ser recusado pela Fiduciária, a seu exclusivo critério, o maior lance oferecido, desde que inferior ao Valor da Dívida, caso em que a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na propriedade e posse do Imóvel bem como as Obrigações Garantidas serão consideradas extintas, e exonerada estará a Fiduciária da obrigação de restituição à Fiduciante de qualquer quantia a que título for;

b.1) liquidadas ou extintas as Obrigações Garantidas e as demais despesas previstas na Cláusula 5.4"b" acima, dentro de 30 (trinta) dias a contar da data de realização do segundo leilão, a Fiduciária disponibilizará à Fiduciante o respectivo termo de quitação e cumprirá o estabelecido na Cláusula 3.18 acima, sob pena de multa em favor da Fiduciante equivalente a 0,5% (cinco décimos de um por cento) ao mês, ou fração, sobre o Valor da Dívida executado.

5.4.1. Também serão extintas as Obrigações Garantidas se no segundo leilão não houver licitante, hipótese em que também se aplicará o disposto na Cláusula 5.4, alínea "b" e "b.1" acima, conforme aplicável.

5.4.2. Uma vez extintas as Obrigações Garantidas, nos termos previstos na Cláusula 5.4, alínea "b" e Cláusula 5.4.1 acima, a Fiduciária se obriga a disponibilizar à Fiduciante o respectivo termo de quitação relativo às Debêntures, à Escritura de Emissão de Debêntures e demais Documentos da Operação, conforme aplicável, observado o disposto nas Cláusulas 3.17 e 3.18 acima.

5.5. Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída à Fiduciante, a Fiduciária colocará a diferença à sua disposição no prazo de 5 (cinco) dias a contar do respectivo recebimento, nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, podendo tal diferença ser depositada em conta corrente a ser indicada pela Fiduciante, no prazo previsto na alínea "a" da Cláusula 5.4.

5.6. Conforme disposto na Cláusula 3.1.3 acima, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive os respectivos adquirentes em leilão ou posteriormente, não poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se ciente de que o Imóvel se encontra locado a terceiros e que deverão ser respeitados os contratos de locação e a Convenção de Subcondomínio vigentes. Nessa hipótese, a Fiduciária

passará a ter direito a porcentagem dos alugueis equivalente ao Imóvel, líquida de sua cota de contribuição nas despesas de administração e conservação do Imóvel atribuídas a proprietária, nos termos da Cláusula 4.7 acima.

5.7 Considerando que alguns dos procedimentos e prazos estabelecidos nesta Cláusula Quinta estão diretamente relacionados ao que prevê a legislação brasileira, as Partes acordam desde já que eventuais alterações legais prevalecerão aos procedimentos e prazos aqui estabelecidos.

## 6. DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL PARA FINS DE LEILÃO

6.1. Observado o disposto na Cláusula 6.1.1 e seguintes quanto à atualização do valor de venda do Imóvel, as Partes convencionam que, para fins de leilão, o valor de venda do Imóvel é de R\$989.010.000,00 (novecentos e oitenta e nove milhões e dez mil reais) ("Valor do Imóvel"), conforme constante do laudo de avaliação elaborado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda. em 20 de janeiro de 2017.

6.1.1. O Valor do Imóvel deverá ser revisto anualmente a partir da data do presente Contrato até o último dia útil de cada ano a partir do ano de 2017, mediante a apresentação pela Fiduciante à Fiduciária de novo laudo de avaliação atestando o valor do Imóvel, por qualquer das Empresas Especializadas, sendo certo que referido laudo de avaliação levará em conta qualquer benfeitoria e/ou edificação eventualmente existente sobre o Imóvel. Os custos do laudo de avaliação acima mencionados serão arcados exclusivamente pela Fiduciante.

6.1.2. O laudo de avaliação mencionado na Cláusula 6.1.1 acima deverá ser enviado à Fiduciária no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após o seu recebimento pela Fiduciante.

6.1.3. Em caso de alteração no Valor do Imóvel, as Partes se comprometem a celebrar aditamento ao presente Contrato no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após a finalização do procedimento previsto na Cláusula 6.1.1 acima, de forma a refletir na Cláusula 6.1 deste Contrato o novo valor do Imóvel.

6.1.4. As Partes tomarão todas as providências cabíveis para que o aditamento ao presente Contrato seja celebrado a contento no prazo previsto na Cláusula 6.1.3 acima.

## 7. PRAZO

7.1. Este Contrato permanecerá válido e eficaz até a final e total liquidação das Obrigações Garantidas, observado o disposto na Cláusula Quinta acima.

8. COMUNICAÇÕES

8.1. Todas as comunicações realizadas nos termos deste Contrato devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado.

I. para a Fiduciante:

BR PROPERTIES S.A.  
Avenida das Nações Unidas 12495, Centro Empresarial Berrini  
Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar  
04578-000 São Paulo, SP  
At.: Sr. André Fernandes Berenguer  
Telefone: (11) 3201-1000  
Fax: (11) 3201-1000  
Correio Eletrônico: [andre@brpr.com.br](mailto:andre@brpr.com.br) /  
C.c.: Vanessa Rizzon – Jurídico  
Correio Eletrônico: [juridico@brpr.com.br](mailto:juridico@brpr.com.br)

II. para a Fiduciária:

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO  
Rua Amauri, n.º 255 – 5º andar, Jardim Europa  
CEP 01448-000 São Paulo, SP  
At.: Departamento de Servicing  
Telefone: (11) 3127-2700  
Correio eletrônico: [servicing@rbcapital.com](mailto:servicing@rbcapital.com)

9. DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1. As Partes declaram que o presente Contrato integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo, mas não se limitando, a celebração da Escritura de Emissão de Debêntures, do Contrato de Cessão, deste Contrato e dos demais Documentos da Operação de forma que nenhum dos documentos relacionados à Emissão poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

9.2. As Partes celebram este Contrato em caráter irrevogável e irretroatável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

9.3. 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. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter

eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste Contrato, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Contrato.

9.4. 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.

9.5. 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 a presente data, excetuado o disposto na Cláusula 9.1 acima

9.6. A Fiduciante suportará todos e quaisquer Tributos, ônus e quaisquer outros custos e despesas que venham a ser pagos ou devidos pela Fiduciária em razão do presente Contrato, especialmente aqueles decorrentes da efetivação, manutenção, excussão e extinção da Alienação Fiduciária prevista neste instrumento, incluindo, mas não se limitando, aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que 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.

9.6.1. 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.

9.7. As palavras e os termos constantes deste Contrato, caso não possuam definição específica, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização, conforme o caso.

9.8. Qualquer alteração a este Contrato somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.

9.8.1. Qualquer alteração a este Contrato, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, nos termos e condições do Termo de Securitização, observado o disposto na Cláusula 9.8 acima.

9.8.2. As Partes concordam que qualquer alteração deste Contrato poderá ser realizada, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: (i) de modificações já permitidas expressamente nos documentos da Oferta, (ii) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares ou exigências da CVM, da ANBIMA, do BM&FBOVESPA, da CETIP ou de

cartórios onde o presente Contrato for registrado, (iii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; desde que tais alterações (a) não gerem novos custos ou despesas aos Titulares dos CRI, e (b) não prejudiquem a validade, eficácia ou exequibilidade deste Contrato.

9.9. 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.

9.9.1. O disposto na Cláusula 9.9 acima, prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

9.9.2. 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.

9.10. As obrigações constituídas por esta Alienação Fiduciária são extensivas e obrigatórias aos sucessores a qualquer título das Partes.

9.11. 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, desde que necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviço de Notas e de Serviço de Registro de Imóveis.

9.12. 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.

## 10. LEI APLICÁVEL E FORO

10.1. Lei Aplicável: Este Contrato é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

10.2. Foro: Fica eleito o Foro central 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.

Estando assim certas e ajustadas, as partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Contrato em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo, [•] de [•] de 2017.

(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)

\* \* \* \* \*

Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, celebrado em [•]  
de [•] de 2017 entre a BR Properties S.A. e a RB Capital Companhia de Securitização –  
Página de Assinaturas 1/2.

BR PROPERTIES S.A.

---

Nome:  
Cargo:

---

Nome:  
Cargo:

Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, celebrado em [•]  
de [•] de 2017 entre a BR Properties S.A. e a RB Capital Companhia de Securitização –  
Página de Assinaturas 2/2.

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

Testemunhas:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Id.:

CPF/MF:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Id.:

CPF/MF:



Anexo I

*Descrição do Imóvel*

Descrição Imóveis Garantias – BR Properties

(i) **Matrícula nº 44556 // 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro**

Loja 101 do Bloco 2 do Edifício a ser construído na Avenida República do Chile nº 330, suplementar pela Rua do Senado nº 1, na freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 0,002914 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m²; confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.

E conforme AV.01 da presente matrícula, construção de grupamento com cronograma – Uso e Atividade: Comercial – Área Total: 170.906,77 m². Vagas de Veículo: 1498 – Descrição das Edificações: **Bloco 1** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 2** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 3** (comercial setor A) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 151 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 149 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com acessos, lojas e estacionamento para 31 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 34 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços, estacionamento coberto para 18 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g2) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g3) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g4) com 33 vagas cobertas e 10 vagas descobertas. **Bloco 3** (comercial setor B) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 152 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 147 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com 60 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 97 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços e estacionamento coberto para 38 vagas cobertas; 3 pavimentos de garagem elevado (g2 a g4) com 182 vagas cobertas e 26 vagas descobertas. **Numeração Concedida: Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1 – lojas 101/104, salas 201/401, 501,502, 601/3401; Bloco 2 – lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3 – lojas 101, 102, 103, 104, 105; Bloco 3 – lojas A, B, C, 106, 107, 108, 109;** tendo sido o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1, lojas 101/104, salas 201/401, 501, 502, 601/3401; Bloco 3, lojas 101, 102, 103, 104 e 105, concedido em 10.07.2008; e o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 2, lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3, lojas A, B, C, 106, 107, 108 e 109, concedido em 14.06.2010. Perfazendo a totalidade das unidades.

(ii) **Matrícula nº 44557 // 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro**

Loja 102 do Bloco 2 do Edifício a ser construído na Avenida República do Chile nº 330, suplementar pela Rua do Senado nº 1, na freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 0,001078 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m²; confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.

E conforme AV.01 da presente matrícula, construção de grupamento com cronograma – Uso e Atividade: Comercial – Área Total: 170.906,77 m². Vagas de Veículo: 1498 – Descrição das Edificações: **Bloco 1** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas

comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 2** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 3** (comercial setor A) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 151 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 149 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com acessos, lojas e estacionamento para 31 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 34 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços, estacionamento coberto para 18 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g2) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g3) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g4) com 33 vagas cobertas e 10 vagas descobertas. **Bloco 3** (comercial setor B) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 152 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 147 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com 60 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 97 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços e estacionamento coberto para 38 vagas cobertas; 3 pavimentos de garagem elevado (g2 a g4) com 182 vagas cobertas e 26 vagas descobertas. **Numeração Concedida: Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1 – lojas 101/104, salas 201/401, 501,502, 601/3401; Bloco 2 – lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3 – lojas 101, 102, 103, 104, 105; Bloco 3 – lojas A, B, C, 106, 107, 108, 109;** tendo sido o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1, lojas 101/104, salas 201/401, 501, 502, 601/3401; Bloco 3, lojas 101, 102, 103, 104 e 105, concedido em 10.07.2008; e o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 2, lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3, lojas A, B, C, 106, 107, 108 e 109, concedido em 14.06.2010. Perfazendo a totalidade das unidades.

(iii) **Matrícula nº 44558 // 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro**

Loja 103 do Bloco 2 do Edifício a ser construído na Avenida República do Chile nº 330, complementar pela Rua do Senado nº 1, na freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 0,001387 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m²; confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.

E conforme AV.01 da presente matrícula, construção de grupamento com cronograma – Uso e Atividade: Comercial – Área Total: 170.906,77 m². Vagas de Veículo: 1498 – Descrição das Edificações: **Bloco 1** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 2** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 3** (comercial setor A) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 151 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 149 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com acessos, lojas e estacionamento para 31 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 34 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços, estacionamento coberto para 18 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g2) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g3) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g4) com 33 vagas cobertas e 10 vagas descobertas. **Bloco 3** (comercial setor B) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 152 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 147 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com 60 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 97 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços e estacionamento coberto para 38 vagas cobertas; 3 pavimentos de garagem elevado (g2 a g4) com 182 vagas cobertas e 26 vagas descobertas. **Numeração Concedida: Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1 – lojas 101/104, salas 201/401, 501,502, 601/3401; Bloco 2 – lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3 – lojas 101, 102, 103, 104, 105; Bloco 3 – lojas A, B, C, 106, 107, 108, 109;** tendo sido o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1, lojas 101/104, salas 201/401, 501, 502, 601/3401; Bloco 3, lojas 101, 102, 103, 104 e 105, concedido em 10.07.2008; e o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 –

Bloco 2, lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3, lojas A, B, C, 106, 107, 108 e 109, concedido em 14.06.2010. Perfazendo a totalidade das unidades.

**(iv) Matrícula nº 44559 // 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro**

Loja 104 do Bloco 2 do Edifício a ser construído na Avenida República do Chile nº 330, suplementar pela Rua do Senado nº 1, na freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 0,000720 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m<sup>2</sup>; confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.

E conforme AV.01 da presente matrícula, construção de grupamento com cronograma – Uso e Atividade: Comercial – Área Total: 170.906,77 m<sup>2</sup>. Vagas de Veículo: 1498 – Descrição das Edificações: **Bloco 1** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 2** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 3** (comercial setor A) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 151 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 149 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com acessos, lojas e estacionamento para 31 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 34 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços, estacionamento coberto para 18 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g2) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g3) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g4) com 33 vagas cobertas e 10 vagas descobertas. **Bloco 3** (comercial setor B) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 152 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 147 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com 60 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 97 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços e estacionamento coberto para 38 vagas cobertas; 3 pavimentos de garagem elevado (g2 a g4) com 182 vagas cobertas e 26 vagas descobertas. **Numeração Concedida: Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1 – lojas 101/104, salas 201/401, 501,502, 601/3401; Bloco 2 – lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3 – lojas 101, 102, 103, 104, 105; Bloco 3 – lojas A, B, C, 106, 107, 108, 109;** tendo sido o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1, lojas 101/104, salas 201/401, 501, 502, 601/3401; Bloco 3, lojas 101, 102, 103, 104 e 105, concedido em 10.07.2008; e o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 2, lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3, lojas A, B, C, 106, 107, 108 e 109, concedido em 14.06.2010. Perfazendo a totalidade das unidades.

**(v) Matrícula nº 44560 // 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro**

Conjunto 201 do Bloco 2 do Edifício a ser construído na Avenida República do Chile nº 330, suplementar pela Rua do Senado nº 1, com 06 vagas, na freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 0,006051 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m<sup>2</sup>; confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.

E conforme AV.01 da presente matrícula, construção de grupamento com cronograma – Uso e Atividade: Comercial – Área Total: 170.906,77 m<sup>2</sup>. Vagas de Veículo: 1498 – Descrição das Edificações: **Bloco 1** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 2** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 3** (comercial setor A) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 151 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 149 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com acessos, lojas e estacionamento para 31 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 34 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços, estacionamento coberto para 18 vagas cobertas; 1 pavimento

de garagem elevado (g2) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g3) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g4) com 33 vagas cobertas e 10 vagas descobertas. **Bloco 3** (comercial setor B) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 152 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 147 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com 60 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 97 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços e estacionamento coberto para 38 vagas cobertas; 3 pavimentos de garagem elevado (g2 a g4) com 182 vagas cobertas e 26 vagas descobertas. **Numeração Concedida: Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1 – lojas 101/104, salas 201/401, 501,502, 601/3401; Bloco 2 – lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3 – lojas 101, 102, 103, 104, 105; Bloco 3 – lojas A, B, C, 106, 107, 108, 109;** tendo sido o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1, lojas 101/104, salas 201/401, 501, 502, 601/3401; Bloco 3, lojas 101, 102, 103, 104 e 105, concedido em 10.07.2008; e o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 2, lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3, lojas A, B, C, 106, 107, 108 e 109, concedido em 14.06.2010. Perfazendo a totalidade das unidades.

(vi) **Matrícula nº 44565 // 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro**

Conjunto 701 do Bloco 2 do Edifício a ser construído na Avenida República do Chile nº 330, complementar pela Rua do Senado nº 1, com 20 vagas, na freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 0,015628 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m²; confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.

E conforme AV.01 da presente matrícula, construção de grupamento com cronograma – Uso e Atividade: Comercial – Área Total: 170.906,77 m². Vagas de Veículo: 1498 – Descrição das Edificações: **Bloco 1** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 2** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 3** (comercial setor A) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 151 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 149 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com acessos, lojas e estacionamento para 31 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 34 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços, estacionamento coberto para 18 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g2) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g3) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g4) com 33 vagas cobertas e 10 vagas descobertas. **Bloco 3** (comercial setor B) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 152 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 147 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com 60 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 97 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços e estacionamento coberto para 38 vagas cobertas; 3 pavimentos de garagem elevado (g2 a g4) com 182 vagas cobertas e 26 vagas descobertas. **Numeração Concedida: Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1 – lojas 101/104, salas 201/401, 501,502, 601/3401; Bloco 2 – lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3 – lojas 101, 102, 103, 104, 105; Bloco 3 – lojas A, B, C, 106, 107, 108, 109;** tendo sido o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1, lojas 101/104, salas 201/401, 501, 502, 601/3401; Bloco 3, lojas 101, 102, 103, 104 e 105, concedido em 10.07.2008; e o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 2, lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3, lojas A, B, C, 106, 107, 108 e 109, concedido em 14.06.2010. Perfazendo a totalidade das unidades.

(vii) **Matrícula nº 44566 // 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro**

Conjunto 801 do Bloco 2 do Edifício a ser construído na Avenida República do Chile nº 330, complementar pela Rua do Senado nº 1, com 20 vagas, na freguesia de São José, e a

correspondente fração ideal de 0,015636 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m<sup>2</sup>; confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.

E conforme AV.01 da presente matrícula, construção de grupamento com cronograma – Uso e Atividade: Comercial – Área Total: 170.906,77 m<sup>2</sup>. Vagas de Veículo: 1498 – Descrição das Edificações: **Bloco 1** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 2** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 3** (comercial setor A) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 151 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 149 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com acessos, lojas e estacionamento para 31 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 34 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços, estacionamento coberto para 18 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g2) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g3) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g4) com 33 vagas cobertas e 10 vagas descobertas. **Bloco 3** (comercial setor B) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 152 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 147 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com 60 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 97 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços e estacionamento coberto para 38 vagas cobertas; 3 pavimentos de garagem elevado (g2 a g4) com 182 vagas cobertas e 26 vagas descobertas. **Numeração Concedida: Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1 – lojas 101/104, salas 201/401, 501,502, 601/3401; Bloco 2 – lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3 – lojas 101, 102, 103, 104, 105; Bloco 3 – lojas A, B, C, 106, 107, 108, 109;** tendo sido o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1, lojas 101/104, salas 201/401, 501, 502, 601/3401; Bloco 3, lojas 101, 102, 103, 104 e 105, concedido em 10.07.2008; e o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 2, lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3, lojas A, B, C, 106, 107, 108 e 109, concedido em 14.06.2010. Perfazendo a totalidade das unidades.

**(viii) Matrícula nº 44567 // 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro**

Conjunto 901 do Bloco 2 do Edifício a ser construído na Avenida República do Chile nº 330, suplementar pela Rua do Senado nº 1, com 20 vagas, na freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 0,015643 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m<sup>2</sup>; confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.

E conforme AV.01 da presente matrícula, construção de grupamento com cronograma – Uso e Atividade: Comercial – Área Total: 170.906,77 m<sup>2</sup>. Vagas de Veículo: 1498 – Descrição das Edificações: **Bloco 1** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 2** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 3** (comercial setor A) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 151 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 149 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com acessos, lojas e estacionamento para 31 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 34 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços, estacionamento coberto para 18 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g2) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g3) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g4) com 33 vagas cobertas e 10 vagas descobertas. **Bloco 3** (comercial setor B) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 152 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 147 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com 60 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 97 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços e estacionamento coberto para 38 vagas cobertas; 3 pavimentos de garagem elevado (g2 a g4) com 182 vagas cobertas e 26 vagas descobertas. **Numeração Concedida: Avenida República do Chile nº**

**330 – Bloco 1 – lojas 101/104, salas 201/401, 501,502, 601/3401; Bloco 2 – lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3 – lojas 101, 102, 103, 104, 105; Bloco 3 – lojas A, B, C, 106, 107, 108, 109;** tendo sido o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1, lojas 101/104, salas 201/401, 501, 502, 601/3401; Bloco 3, lojas 101, 102, 103, 104 e 105, concedido em 10.07.2008; e o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 2, lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3, lojas A, B, C, 106, 107, 108 e 109, concedido em 14.06.2010. Perfazendo a totalidade das unidades.

(ix) **Matrícula nº 44568 // 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro**

Conjunto 1001 do Bloco 2 do Edifício a ser construído na Avenida República do Chile nº 330, suplementar pela Rua do Senado nº 1, com 20 vagas, na freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 0,015650 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m<sup>2</sup>; confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.

E conforme AV.01 da presente matrícula, construção de grupamento com cronograma – Uso e Atividade: Comercial – Área Total: 170.906,77 m<sup>2</sup>. Vagas de Veículo: 1498 – Descrição das Edificações: **Bloco 1** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 2** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 3** (comercial setor A) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 151 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 149 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com acessos, lojas e estacionamento para 31 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 34 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços, estacionamento coberto para 18 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g2) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g3) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g4) com 33 vagas cobertas e 10 vagas descobertas. **Bloco 3** (comercial setor B) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 152 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 147 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com 60 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 97 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços e estacionamento coberto para 38 vagas cobertas; 3 pavimentos de garagem elevado (g2 a g4) com 182 vagas cobertas e 26 vagas descobertas. **Numeração Concedida: Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1 – lojas 101/104, salas 201/401, 501,502, 601/3401; Bloco 2 – lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3 – lojas 101, 102, 103, 104, 105; Bloco 3 – lojas A, B, C, 106, 107, 108, 109;** tendo sido o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1, lojas 101/104, salas 201/401, 501, 502, 601/3401; Bloco 3, lojas 101, 102, 103, 104 e 105, concedido em 10.07.2008; e o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 2, lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3, lojas A, B, C, 106, 107, 108 e 109, concedido em 14.06.2010. Perfazendo a totalidade das unidades.

(x) **Matrícula nº 44569 // 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro**

Conjunto 1101 do Bloco 2 do Edifício a ser construído na Avenida República do Chile nº 330, suplementar pela Rua do Senado nº 1, com 20 vagas, na freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 0,015567 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m<sup>2</sup>; confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.

E conforme AV.01 da presente matrícula, construção de grupamento com cronograma – Uso e Atividade: Comercial – Área Total: 170.906,77 m<sup>2</sup>. Vagas de Veículo: 1498 – Descrição das Edificações: **Bloco 1** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 2** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 3** (comercial setor A) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 151 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 149 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas

cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com acessos, lojas e estacionamento para 31 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 34 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços, estacionamento coberto para 18 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g2) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g3) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g4) com 33 vagas cobertas e 10 vagas descobertas. **Bloco 3** (comercial setor B) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 152 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 147 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com 60 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 97 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços e estacionamento coberto para 38 vagas cobertas; 3 pavimentos de garagem elevado (g2 a g4) com 182 vagas cobertas e 26 vagas descobertas. **Numeração Concedida: Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1 – lojas 101/104, salas 201/401, 501,502, 601/3401; Bloco 2 – lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3 – lojas 101, 102, 103, 104, 105; Bloco 3 – lojas A, B, C, 106, 107, 108, 109;** tendo sido o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1, lojas 101/104, salas 201/401, 501, 502, 601/3401; Bloco 3, lojas 101, 102, 103, 104 e 105, concedido em 10.07.2008; e o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 2, lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3, lojas A, B, C, 106, 107, 108 e 109, concedido em 14.06.2010. Perfazendo a totalidade das unidades.

(xi) **Matrícula nº 44570 // 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro**

Conjunto 1201 do Bloco 2 do Edifício a ser construído na Avenida República do Chile nº 330, suplementar pela Rua do Senado nº 1, com 20 vagas, na freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 0,015664 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m²; confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.

E conforme AV.01 da presente matrícula, construção de grupamento com cronograma – Uso e Atividade: Comercial – Área Total: 170.906,77 m². Vagas de Veículo: 1498 – Descrição das Edificações: **Bloco 1** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 2** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 3** (comercial setor A) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 151 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 149 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com acessos, lojas e estacionamento para 31 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 34 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços, estacionamento coberto para 18 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g2) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g3) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g4) com 33 vagas cobertas e 10 vagas descobertas. **Bloco 3** (comercial setor B) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 152 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 147 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com 60 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 97 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços e estacionamento coberto para 38 vagas cobertas; 3 pavimentos de garagem elevado (g2 a g4) com 182 vagas cobertas e 26 vagas descobertas. **Numeração Concedida: Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1 – lojas 101/104, salas 201/401, 501,502, 601/3401; Bloco 2 – lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3 – lojas 101, 102, 103, 104, 105; Bloco 3 – lojas A, B, C, 106, 107, 108, 109;** tendo sido o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1, lojas 101/104, salas 201/401, 501, 502, 601/3401; Bloco 3, lojas 101, 102, 103, 104 e 105, concedido em 10.07.2008; e o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 2, lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3, lojas A, B, C, 106, 107, 108 e 109, concedido em 14.06.2010. Perfazendo a totalidade das unidades.

(xii) **Matrícula nº 44571 // 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro**

Conjunto 1301 do Bloco 2 do Edifício a ser construído na Avenida República do Chile nº 330, suplementar pela Rua do Senado nº 1, com 20 vagas, na freguesia de São José, e a

correspondente fração ideal de 0,015671 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m<sup>2</sup>; confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.

E conforme AV.01 da presente matrícula, construção de grupamento com cronograma – Uso e Atividade: Comercial – Área Total: 170.906,77 m<sup>2</sup>. Vagas de Veículo: 1498 – Descrição das Edificações: **Bloco 1** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 2** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 3** (comercial setor A) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 151 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 149 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com acessos, lojas e estacionamento para 31 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 34 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços, estacionamento coberto para 18 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g2) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g3) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g4) com 33 vagas cobertas e 10 vagas descobertas. **Bloco 3** (comercial setor B) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 152 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 147 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com 60 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 97 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços e estacionamento coberto para 38 vagas cobertas; 3 pavimentos de garagem elevado (g2 a g4) com 182 vagas cobertas e 26 vagas descobertas. **Numeração Concedida: Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1 – lojas 101/104, salas 201/401, 501,502, 601/3401; Bloco 2 – lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3 – lojas 101, 102, 103, 104, 105; Bloco 3 – lojas A, B, C, 106, 107, 108, 109;** tendo sido o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1, lojas 101/104, salas 201/401, 501, 502, 601/3401; Bloco 3, lojas 101, 102, 103, 104 e 105, concedido em 10.07.2008; e o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 2, lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3, lojas A, B, C, 106, 107, 108 e 109, concedido em 14.06.2010. Perfazendo a totalidade das unidades.

(xiii) **Matrícula nº 44572 // 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro**

Conjunto 1401 do Bloco 2 do Edifício a ser construído na Avenida República do Chile nº 330, suplementar pela Rua do Senado nº 1, com 20 vagas, na freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 0,015677 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m<sup>2</sup>; confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.

E conforme AV.01 da presente matrícula, construção de grupamento com cronograma – Uso e Atividade: Comercial – Área Total: 170.906,77 m<sup>2</sup>. Vagas de Veículo: 1498 – Descrição das Edificações: **Bloco 1** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 2** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 3** (comercial setor A) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 151 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 149 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com acessos, lojas e estacionamento para 31 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 34 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços, estacionamento coberto para 18 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g2) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g3) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g4) com 33 vagas cobertas e 10 vagas descobertas. **Bloco 3** (comercial setor B) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 152 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 147 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com 60 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 97 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços e estacionamento coberto para 38 vagas cobertas; 3 pavimentos de garagem elevado (g2 a g4) com 182 vagas cobertas e 26 vagas descobertas. **Numeração Concedida: Avenida República do Chile nº**



**330 – Bloco 1 – lojas 101/104, salas 201/401, 501,502, 601/3401; Bloco 2 – lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3 – lojas 101, 102, 103, 104, 105; Bloco 3 – lojas A, B, C, 106, 107, 108, 109;** tendo sido o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1, lojas 101/104, salas 201/401, 501, 502, 601/3401; Bloco 3, lojas 101, 102, 103, 104 e 105, concedido em 10.07.2008; e o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 2, lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3, lojas A, B, C, 106, 107, 108 e 109, concedido em 14.06.2010. Perfazendo a totalidade das unidades.

(xiv) **Matrícula nº 44573 // 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro**

Conjunto 1501 do Bloco 2 do Edifício a ser construído na Avenida República do Chile nº 330, suplementar pela Rua do Senado nº 1, com 20 vagas, na freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 0,015683 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m<sup>2</sup>; confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.

E conforme AV.01 da presente matrícula, construção de grupamento com cronograma – Uso e Atividade: Comercial – Área Total: 170.906,77 m<sup>2</sup>. Vagas de Veículo: 1498 – Descrição das Edificações: **Bloco 1** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 2** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 3** (comercial setor A) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 151 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 149 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com acessos, lojas e estacionamento para 31 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 34 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços, estacionamento coberto para 18 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g2) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g3) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g4) com 33 vagas cobertas e 10 vagas descobertas. **Bloco 3** (comercial setor B) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 152 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 147 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com 60 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 97 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços e estacionamento coberto para 38 vagas cobertas; 3 pavimentos de garagem elevado (g2 a g4) com 182 vagas cobertas e 26 vagas descobertas. **Numeração Concedida: Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1 – lojas 101/104, salas 201/401, 501,502, 601/3401; Bloco 2 – lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3 – lojas 101, 102, 103, 104, 105; Bloco 3 – lojas A, B, C, 106, 107, 108, 109;** tendo sido o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1, lojas 101/104, salas 201/401, 501, 502, 601/3401; Bloco 3, lojas 101, 102, 103, 104 e 105, concedido em 10.07.2008; e o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 2, lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3, lojas A, B, C, 106, 107, 108 e 109, concedido em 14.06.2010. Perfazendo a totalidade das unidades.

(xv) **Matrícula nº 44574 // 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro**

Conjunto 1601 do Bloco 2 do Edifício a ser construído na Avenida República do Chile nº 330, suplementar pela Rua do Senado nº 1, com 20 vagas, na freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 0,015689 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m<sup>2</sup>; confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.

E conforme AV.01 da presente matrícula, construção de grupamento com cronograma – Uso e Atividade: Comercial – Área Total: 170.906,77 m<sup>2</sup>. Vagas de Veículo: 1498 – Descrição das Edificações: **Bloco 1** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 2** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 3** (comercial setor A) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 151 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 149 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas

cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com acessos, lojas e estacionamento para 31 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 34 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços, estacionamento coberto para 18 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g2) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g3) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g4) com 33 vagas cobertas e 10 vagas descobertas. **Bloco 3** (comercial setor B) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 152 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 147 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com 60 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 97 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços e estacionamento coberto para 38 vagas cobertas; 3 pavimentos de garagem elevado (g2 a g4) com 182 vagas cobertas e 26 vagas descobertas. **Numeração Concedida: Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1 – lojas 101/104, salas 201/401, 501,502, 601/3401; Bloco 2 – lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3 – lojas 101, 102, 103, 104, 105; Bloco 3 – lojas A, B, C, 106, 107, 108, 109;** tendo sido o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1, lojas 101/104, salas 201/401, 501, 502, 601/3401; Bloco 3, lojas 101, 102, 103, 104 e 105, concedido em 10.07.2008; e o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 2, lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3, lojas A, B, C, 106, 107, 108 e 109, concedido em 14.06.2010. Perfazendo a totalidade das unidades.

(xvi) **Matrícula nº 44575 // 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro**

Conjunto 1701 do Bloco 2 do Edifício a ser construído na Avenida República do Chile nº 330, suplementar pela Rua do Senado nº 1, com 20 vagas, na freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 0,015695 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m²; confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.

E conforme AV.01 da presente matrícula, construção de grupamento com cronograma – Uso e Atividade: Comercial – Área Total: 170.906,77 m². Vagas de Veículo: 1498 – Descrição das Edificações: **Bloco 1** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 2** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 3** (comercial setor A) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 151 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 149 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com acessos, lojas e estacionamento para 31 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 34 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços, estacionamento coberto para 18 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g2) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g3) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g4) com 33 vagas cobertas e 10 vagas descobertas. **Bloco 3** (comercial setor B) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 152 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 147 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com 60 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 97 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços e estacionamento coberto para 38 vagas cobertas; 3 pavimentos de garagem elevado (g2 a g4) com 182 vagas cobertas e 26 vagas descobertas. **Numeração Concedida: Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1 – lojas 101/104, salas 201/401, 501,502, 601/3401; Bloco 2 – lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3 – lojas 101, 102, 103, 104, 105; Bloco 3 – lojas A, B, C, 106, 107, 108, 109;** tendo sido o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1, lojas 101/104, salas 201/401, 501, 502, 601/3401; Bloco 3, lojas 101, 102, 103, 104 e 105, concedido em 10.07.2008; e o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 2, lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3, lojas A, B, C, 106, 107, 108 e 109, concedido em 14.06.2010. Perfazendo a totalidade das unidades.

(xvii) **Matrícula nº 44576 // 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro**

Conjunto 1801 do Bloco 2 do Edifício a ser construído na Avenida República do Chile nº 330, suplementar pela Rua do Senado nº 1, com 20 vagas, na freguesia de São José, e a

correspondente fração ideal de 0,015587 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m<sup>2</sup>; confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.

E conforme AV.01 da presente matrícula, construção de grupamento com cronograma – Uso e Atividade: Comercial – Área Total: 170.906,77 m<sup>2</sup>. Vagas de Veículo: 1498 – Descrição das Edificações: **Bloco 1** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 2** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 3** (comercial setor A) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 151 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 149 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com acessos, lojas e estacionamento para 31 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 34 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços, estacionamento coberto para 18 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g2) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g3) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g4) com 33 vagas cobertas e 10 vagas descobertas. **Bloco 3** (comercial setor B) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 152 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 147 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com 60 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 97 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços e estacionamento coberto para 38 vagas cobertas; 3 pavimentos de garagem elevado (g2 a g4) com 182 vagas cobertas e 26 vagas descobertas. **Numeração Concedida: Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1 – lojas 101/104, salas 201/401, 501,502, 601/3401; Bloco 2 – lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3 – lojas 101, 102, 103, 104, 105; Bloco 3 – lojas A, B, C, 106, 107, 108, 109;** tendo sido o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1, lojas 101/104, salas 201/401, 501, 502, 601/3401; Bloco 3, lojas 101, 102, 103, 104 e 105, concedido em 10.07.2008; e o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 2, lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3, lojas A, B, C, 106, 107, 108 e 109, concedido em 14.06.2010. Perfazendo a totalidade das unidades.

**(xviii) Matrícula nº 44577 // 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro**

Conjunto 1901 do Bloco 2 do Edifício a ser construído na Avenida República do Chile nº 330, suplementar pela Rua do Senado nº 1, com 20 vagas, na freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 0,015702 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m<sup>2</sup>; confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.

E conforme AV.01 da presente matrícula, construção de grupamento com cronograma – Uso e Atividade: Comercial – Área Total: 170.906,77 m<sup>2</sup>. Vagas de Veículo: 1498 – Descrição das Edificações: **Bloco 1** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 2** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 3** (comercial setor A) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 151 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 149 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com acessos, lojas e estacionamento para 31 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 34 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços, estacionamento coberto para 18 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g2) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g3) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g4) com 33 vagas cobertas e 10 vagas descobertas. **Bloco 3** (comercial setor B) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 152 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 147 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com 60 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 97 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços e estacionamento coberto para 38 vagas cobertas; 3 pavimentos de garagem elevado (g2 a g4) com 182 vagas cobertas e 26 vagas descobertas. **Numeração Concedida: Avenida República do Chile nº**

**330 – Bloco 1 – lojas 101/104, salas 201/401, 501,502, 601/3401; Bloco 2 – lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3 – lojas 101, 102, 103, 104, 105; Bloco 3 – lojas A, B, C, 106, 107, 108, 109;** tendo sido o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1, lojas 101/104, salas 201/401, 501, 502, 601/3401; Bloco 3, lojas 101, 102, 103, 104 e 105, concedido em 10.07.2008; e o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 2, lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3, lojas A, B, C, 106, 107, 108 e 109, concedido em 14.06.2010. Perfazendo a totalidade das unidades.

(xix) **Matrícula nº 44578 // 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro**

Conjunto 2001 do Bloco 2 do Edifício a ser construído na Avenida República do Chile nº 330, suplementar pela Rua do Senado nº 1, com 19 vagas, na freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 0,015710 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m<sup>2</sup>; confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.

E conforme AV.01 da presente matrícula, construção de grupamento com cronograma – Uso e Atividade: Comercial – Área Total: 170.906,77 m<sup>2</sup>. Vagas de Veículo: 1498 – Descrição das Edificações: **Bloco 1** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 2** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 3** (comercial setor A) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 151 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 149 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com acessos, lojas e estacionamento para 31 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 34 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços, estacionamento coberto para 18 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g2) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g3) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g4) com 33 vagas cobertas e 10 vagas descobertas. **Bloco 3** (comercial setor B) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 152 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 147 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com 60 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 97 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços e estacionamento coberto para 38 vagas cobertas; 3 pavimentos de garagem elevado (g2 a g4) com 182 vagas cobertas e 26 vagas descobertas. **Numeração Concedida: Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1 – lojas 101/104, salas 201/401, 501,502, 601/3401; Bloco 2 – lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3 – lojas 101, 102, 103, 104, 105; Bloco 3 – lojas A, B, C, 106, 107, 108, 109;** tendo sido o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1, lojas 101/104, salas 201/401, 501, 502, 601/3401; Bloco 3, lojas 101, 102, 103, 104 e 105, concedido em 10.07.2008; e o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 2, lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3, lojas A, B, C, 106, 107, 108 e 109, concedido em 14.06.2010. Perfazendo a totalidade das unidades.

(xx) **Matrícula nº 44581 // 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro**

Conjunto 2301 do Bloco 2 do Edifício a ser construído na Avenida República do Chile nº 330, suplementar pela Rua do Senado nº 1, com 21 vagas, na freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 0,016107 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m<sup>2</sup>; confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.

E conforme AV.01 da presente matrícula, construção de grupamento com cronograma – Uso e Atividade: Comercial – Área Total: 170.906,77 m<sup>2</sup>. Vagas de Veículo: 1498 – Descrição das Edificações: **Bloco 1** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 2** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 3** (comercial setor A) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 151 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 149 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas

cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com acessos, lojas e estacionamento para 31 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 34 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços, estacionamento coberto para 18 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g2) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g3) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g4) com 33 vagas cobertas e 10 vagas descobertas. **Bloco 3** (comercial setor B) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 152 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 147 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com 60 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 97 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços e estacionamento coberto para 38 vagas cobertas; 3 pavimentos de garagem elevado (g2 a g4) com 182 vagas cobertas e 26 vagas descobertas. **Numeração Concedida: Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1 – lojas 101/104, salas 201/401, 501,502, 601/3401; Bloco 2 – lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3 – lojas 101, 102, 103, 104, 105; Bloco 3 – lojas A, B, C, 106, 107, 108, 109;** tendo sido o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1, lojas 101/104, salas 201/401, 501, 502, 601/3401; Bloco 3, lojas 101, 102, 103, 104 e 105, concedido em 10.07.2008; e o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 2, lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3, lojas A, B, C, 106, 107, 108 e 109, concedido em 14.06.2010. Perfazendo a totalidade das unidades.

(xxi) **Matrícula nº 44582 // 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro**

Conjunto 2401 do Bloco 2 do Edifício a ser construído na Avenida República do Chile nº 330, suplementar pela Rua do Senado nº 1, com 21 vagas, na freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 0,016111 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m²; confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.

E conforme AV.01 da presente matrícula, construção de grupamento com cronograma – Uso e Atividade: Comercial – Área Total: 170.906,77 m². Vagas de Veículo: 1498 – Descrição das Edificações: **Bloco 1** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 2** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 3** (comercial setor A) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 151 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 149 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com acessos, lojas e estacionamento para 31 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 34 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços, estacionamento coberto para 18 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g2) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g3) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g4) com 33 vagas cobertas e 10 vagas descobertas. **Bloco 3** (comercial setor B) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 152 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 147 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com 60 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 97 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços e estacionamento coberto para 38 vagas cobertas; 3 pavimentos de garagem elevado (g2 a g4) com 182 vagas cobertas e 26 vagas descobertas. **Numeração Concedida: Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1 – lojas 101/104, salas 201/401, 501,502, 601/3401; Bloco 2 – lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3 – lojas 101, 102, 103, 104, 105; Bloco 3 – lojas A, B, C, 106, 107, 108, 109;** tendo sido o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1, lojas 101/104, salas 201/401, 501, 502, 601/3401; Bloco 3, lojas 101, 102, 103, 104 e 105, concedido em 10.07.2008; e o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 2, lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3, lojas A, B, C, 106, 107, 108 e 109, concedido em 14.06.2010. Perfazendo a totalidade das unidades.

(xxii) **Matrícula nº 44583 // 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro**

Conjunto 2501 do Bloco 2 do Edifício a ser construído na Avenida República do Chile nº 330, suplementar pela Rua do Senado nº 1, com 20 vagas, na freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 0,016009 do terreno que mede 95,00m de frente para a

Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m<sup>2</sup>; confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.

E conforme AV.01 da presente matrícula, construção de grupamento com cronograma – Uso e Atividade: Comercial – Área Total: 170.906,77 m<sup>2</sup>. Vagas de Veículo: 1498 – Descrição das Edificações: **Bloco 1** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 2** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 3** (comercial setor A) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 151 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 149 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com acessos, lojas e estacionamento para 31 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 34 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços, estacionamento coberto para 18 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g2) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g3) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g4) com 33 vagas cobertas e 10 vagas descobertas. **Bloco 3** (comercial setor B) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 152 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 147 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com 60 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 97 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços e estacionamento coberto para 38 vagas cobertas; 3 pavimentos de garagem elevado (g2 a g4) com 182 vagas cobertas e 26 vagas descobertas. **Numeração Concedida: Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1 – lojas 101/104, salas 201/401, 501,502, 601/3401; Bloco 2 – lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3 – lojas 101, 102, 103, 104, 105; Bloco 3 – lojas A, B, C, 106, 107, 108, 109;** tendo sido o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1, lojas 101/104, salas 201/401, 501, 502, 601/3401; Bloco 3, lojas 101, 102, 103, 104 e 105, concedido em 10.07.2008; e o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 2, lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3, lojas A, B, C, 106, 107, 108 e 109, concedido em 14.06.2010. Perfazendo a totalidade das unidades.

**(xxiii) Matrícula nº 44584 // 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro**

Conjunto 2601 do Bloco 2 do Edifício a ser construído na Avenida República do Chile nº 330, complementar pela Rua do Senado nº 1, com 18 vagas, na freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 0,016847 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m<sup>2</sup>; confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.

E conforme AV.01 da presente matrícula, construção de grupamento com cronograma – Uso e Atividade: Comercial – Área Total: 170.906,77 m<sup>2</sup>. Vagas de Veículo: 1498 – Descrição das Edificações: **Bloco 1** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 2** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 3** (comercial setor A) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 151 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 149 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com acessos, lojas e estacionamento para 31 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 34 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços, estacionamento coberto para 18 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g2) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g3) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g4) com 33 vagas cobertas e 10 vagas descobertas. **Bloco 3** (comercial setor B) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 152 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 147 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com 60 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 97 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços e estacionamento coberto para 38 vagas cobertas; 3 pavimentos de garagem elevado (g2 a g4) com 182 vagas cobertas e 26 vagas descobertas. **Numeração Concedida: Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1 – lojas 101/104, salas 201/401, 501,502, 601/3401; Bloco 2 – lojas 101/104,**

salas 201/3401; Bloco 3 – lojas 101, 102, 103, 104, 105; Bloco 3 – lojas A, B, C, 106, 107, 108, 109; tendo sido o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1, lojas 101/104, salas 201/401, 501, 502, 601/3401; Bloco 3, lojas 101, 102, 103, 104 e 105, concedido em 10.07.2008; e o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 2, lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3, lojas A, B, C, 106, 107, 108 e 109, concedido em 14.06.2010. Perfazendo a totalidade das unidades.

(xxiv) **Matrícula nº 44585 // 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro**

Conjunto 2701 do Bloco 2 do Edifício a ser construído na Avenida República do Chile nº 330, suplementar pela Rua do Senado nº 1, com 18 vagas, na freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 0,013222 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m<sup>2</sup>; confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.

E conforme AV.01 da presente matrícula, construção de grupamento com cronograma – Uso e Atividade: Comercial – Área Total: 170.906,77 m<sup>2</sup>. Vagas de Veículo: 1498 – Descrição das Edificações: **Bloco 1** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 2** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 3** (comercial setor A) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 151 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 149 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com acessos, lojas e estacionamento para 31 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 34 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços, estacionamento coberto para 18 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g2) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g3) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g4) com 33 vagas cobertas e 10 vagas descobertas. **Bloco 3** (comercial setor B) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 152 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 147 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com 60 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 97 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços e estacionamento coberto para 38 vagas cobertas; 3 pavimentos de garagem elevado (g2 a g4) com 182 vagas cobertas e 26 vagas descobertas. **Numeração Concedida: Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1 – lojas 101/104, salas 201/401, 501,502, 601/3401; Bloco 2 – lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3 – lojas 101, 102, 103, 104, 105; Bloco 3 – lojas A, B, C, 106, 107, 108, 109;** tendo sido o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1, lojas 101/104, salas 201/401, 501, 502, 601/3401; Bloco 3, lojas 101, 102, 103, 104 e 105, concedido em 10.07.2008; e o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 2, lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3, lojas A, B, C, 106, 107, 108 e 109, concedido em 14.06.2010. Perfazendo a totalidade das unidades.

(xxv) **Matrícula nº 44586 // 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro**

Conjunto 2801 do Bloco 2 do Edifício a ser construído na Avenida República do Chile nº 330, suplementar pela Rua do Senado nº 1, com 18 vagas, na freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 0,013226 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m<sup>2</sup>; confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.

E conforme AV.01 da presente matrícula, construção de grupamento com cronograma – Uso e Atividade: Comercial – Área Total: 170.906,77 m<sup>2</sup>. Vagas de Veículo: 1498 – Descrição das Edificações: **Bloco 1** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 2** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 3** (comercial setor A) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 151 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 149 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com acessos, lojas e estacionamento para 31 vagas

cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 34 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços, estacionamento coberto para 18 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g2) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g3) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g4) com 33 vagas cobertas e 10 vagas descobertas. **Bloco 3** (comercial setor B) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 152 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 147 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com 60 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 97 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços e estacionamento coberto para 38 vagas cobertas; 3 pavimentos de garagem elevado (g2 a g4) com 182 vagas cobertas e 26 vagas descobertas. **Numeração Concedida: Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1 – lojas 101/104, salas 201/401, 501,502, 601/3401; Bloco 2 – lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3 – lojas 101, 102, 103, 104, 105; Bloco 3 – lojas A, B, C, 106, 107, 108, 109;** tendo sido o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1, lojas 101/104, salas 201/401, 501, 502, 601/3401; Bloco 3, lojas 101, 102, 103, 104 e 105, concedido em 10.07.2008; e o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 2, lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3, lojas A, B, C, 106, 107, 108 e 109, concedido em 14.06.2010. Perfazendo a totalidade das unidades.

**(xxvi) Matrícula nº 44587 // 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro**

Conjunto 2901 do Bloco 2 do Edifício a ser construído na Avenida República do Chile nº 330, suplementar pela Rua do Senado nº 1, com 18 vagas, na freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 0,013228 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m<sup>2</sup>; confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.

E conforme AV.01 da presente matrícula, construção de grupamento com cronograma – Uso e Atividade: Comercial – Área Total: 170.906,77 m<sup>2</sup>. Vagas de Veículo: 1498 – Descrição das Edificações: **Bloco 1** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 2** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 3** (comercial setor A) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 151 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 149 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com acessos, lojas e estacionamento para 31 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 34 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços, estacionamento coberto para 18 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g2) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g3) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g4) com 33 vagas cobertas e 10 vagas descobertas. **Bloco 3** (comercial setor B) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 152 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 147 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com 60 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 97 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços e estacionamento coberto para 38 vagas cobertas; 3 pavimentos de garagem elevado (g2 a g4) com 182 vagas cobertas e 26 vagas descobertas. **Numeração Concedida: Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1 – lojas 101/104, salas 201/401, 501,502, 601/3401; Bloco 2 – lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3 – lojas 101, 102, 103, 104, 105; Bloco 3 – lojas A, B, C, 106, 107, 108, 109;** tendo sido o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1, lojas 101/104, salas 201/401, 501, 502, 601/3401; Bloco 3, lojas 101, 102, 103, 104 e 105, concedido em 10.07.2008; e o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 2, lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3, lojas A, B, C, 106, 107, 108 e 109, concedido em 14.06.2010. Perfazendo a totalidade das unidades.

**(xxvii) Matrícula nº 44588 // 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro**

Conjunto 3001 do Bloco 2 do Edifício a ser construído na Avenida República do Chile nº 330, suplementar pela Rua do Senado nº 1, com 18 vagas, na freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 0,013231 do terreno que mede 95,00m de frente para a



Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m<sup>2</sup>; confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.

E conforme AV.01 da presente matrícula, construção de grupamento com cronograma – Uso e Atividade: Comercial – Área Total: 170.906,77 m<sup>2</sup>. Vagas de Veículo: 1498 – Descrição das Edificações: **Bloco 1** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 2** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 3** (comercial setor A) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 151 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 149 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com acessos, lojas e estacionamento para 31 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 34 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços, estacionamento coberto para 18 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g2) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g3) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g4) com 33 vagas cobertas e 10 vagas descobertas. **Bloco 3** (comercial setor B) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 152 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 147 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com 60 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 97 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços e estacionamento coberto para 38 vagas cobertas; 3 pavimentos de garagem elevado (g2 a g4) com 182 vagas cobertas e 26 vagas descobertas. **Numeração Concedida: Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1 – lojas 101/104, salas 201/401, 501,502, 601/3401; Bloco 2 – lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3 – lojas 101, 102, 103, 104, 105; Bloco 3 – lojas A, B, C, 106, 107, 108, 109;** tendo sido o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1, lojas 101/104, salas 201/401, 501, 502, 601/3401; Bloco 3, lojas 101, 102, 103, 104 e 105, concedido em 10.07.2008; e o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 2, lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3, lojas A, B, C, 106, 107, 108 e 109, concedido em 14.06.2010. Perfazendo a totalidade das unidades.

**(xxviii) Matrícula nº 44589 // 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro**

Conjunto 3101 do Bloco 2 do Edifício a ser construído na Avenida República do Chile nº 330, complementar pela Rua do Senado nº 1, com 18 vagas, na freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 0,013232 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m<sup>2</sup>; confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.

E conforme AV.01 da presente matrícula, construção de grupamento com cronograma – Uso e Atividade: Comercial – Área Total: 170.906,77 m<sup>2</sup>. Vagas de Veículo: 1498 – Descrição das Edificações: **Bloco 1** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 2** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 3** (comercial setor A) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 151 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 149 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com acessos, lojas e estacionamento para 31 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 34 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços, estacionamento coberto para 18 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g2) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g3) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g4) com 33 vagas cobertas e 10 vagas descobertas. **Bloco 3** (comercial setor B) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 152 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 147 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com 60 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 97 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços e estacionamento coberto para 38 vagas cobertas; 3 pavimentos de garagem elevado (g2 a g4) com 182 vagas cobertas e 26 vagas descobertas. **Numeração Concedida: Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1 – lojas 101/104, salas 201/401, 501,502, 601/3401; Bloco 2 – lojas 101/104,**

**salas 201/3401; Bloco 3 – lojas 101, 102, 103, 104, 105; Bloco 3 – lojas A, B, C, 106, 107, 108, 109;** tendo sido o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1, lojas 101/104, salas 201/401, 501, 502, 601/3401; Bloco 3, lojas 101, 102, 103, 104 e 105, concedido em 10.07.2008; e o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 2, lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3, lojas A, B, C, 106, 107, 108 e 109, concedido em 14.06.2010. Perfazendo a totalidade das unidades.

**(xxix) Matrícula nº 44590 // 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro**

Conjunto 3201 do Bloco 2 do Edifício a ser construído na Avenida República do Chile nº 330, suplementar pela Rua do Senado nº 1, com 18 vagas, na freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 0,013234 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m<sup>2</sup>; confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.

E conforme AV.01 da presente matrícula, construção de grupamento com cronograma – Uso e Atividade: Comercial – Área Total: 170.906,77 m<sup>2</sup>. Vagas de Veículo: 1498 – Descrição das Edificações: **Bloco 1** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 2** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 3** (comercial setor A) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 151 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 149 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com acessos, lojas e estacionamento para 31 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 34 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços, estacionamento coberto para 18 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g2) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g3) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g4) com 33 vagas cobertas e 10 vagas descobertas. **Bloco 3** (comercial setor B) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 152 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 147 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com 60 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 97 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços e estacionamento coberto para 38 vagas cobertas; 3 pavimentos de garagem elevado (g2 a g4) com 182 vagas cobertas e 26 vagas descobertas. **Numeração Concedida: Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1 – lojas 101/104, salas 201/401, 501,502, 601/3401; Bloco 2 – lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3 – lojas 101, 102, 103, 104, 105; Bloco 3 – lojas A, B, C, 106, 107, 108, 109;** tendo sido o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1, lojas 101/104, salas 201/401, 501, 502, 601/3401; Bloco 3, lojas 101, 102, 103, 104 e 105, concedido em 10.07.2008; e o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 2, lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3, lojas A, B, C, 106, 107, 108 e 109, concedido em 14.06.2010. Perfazendo a totalidade das unidades.

**(xxx) Matrícula nº 44591 // 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro**

Conjunto 3301 do Bloco 2 do Edifício a ser construído na Avenida República do Chile nº 330, suplementar pela Rua do Senado nº 1, com 11 vagas, na freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 0,014224 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m<sup>2</sup>; confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.

E conforme AV.01 da presente matrícula, construção de grupamento com cronograma – Uso e Atividade: Comercial – Área Total: 170.906,77 m<sup>2</sup>. Vagas de Veículo: 1498 – Descrição das Edificações: **Bloco 1** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 2** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 3** (comercial setor A) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 151 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 149 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com acessos, lojas e estacionamento para 31 vagas

cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 34 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços, estacionamento coberto para 18 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g2) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g3) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g4) com 33 vagas cobertas e 10 vagas descobertas. **Bloco 3** (comercial setor B) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 152 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 147 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com 60 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 97 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços e estacionamento coberto para 38 vagas cobertas; 3 pavimentos de garagem elevado (g2 a g4) com 182 vagas cobertas e 26 vagas descobertas. **Numeração Concedida: Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1 – lojas 101/104, salas 201/401, 501,502, 601/3401; Bloco 2 – lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3 – lojas 101, 102, 103, 104, 105; Bloco 3 – lojas A, B, C, 106, 107, 108, 109;** tendo sido o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1, lojas 101/104, salas 201/401, 501, 502, 601/3401; Bloco 3, lojas 101, 102, 103, 104 e 105, concedido em 10.07.2008; e o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 2, lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3, lojas A, B, C, 106, 107, 108 e 109, concedido em 14.06.2010. Perfazendo a totalidade das unidades.

**(xxxii) Matrícula nº 44592 // 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro**

Conjunto 3401 do Bloco 2 do Edifício a ser construído na Avenida República do Chile nº 330, suplementar pela Rua do Senado nº 1, com 11 vagas, na freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 0,008136 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m<sup>2</sup>; confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.

E conforme AV.01 da presente matrícula, construção de grupamento com cronograma – Uso e Atividade: Comercial – Área Total: 170.906,77 m<sup>2</sup>. Vagas de Veículo: 1498 – Descrição das Edificações: **Bloco 1** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 2** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 3** (comercial setor A) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 151 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 149 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com acessos, lojas e estacionamento para 31 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 34 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços, estacionamento coberto para 18 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g2) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g3) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g4) com 33 vagas cobertas e 10 vagas descobertas. **Bloco 3** (comercial setor B) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 152 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 147 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com 60 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 97 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços e estacionamento coberto para 38 vagas cobertas; 3 pavimentos de garagem elevado (g2 a g4) com 182 vagas cobertas e 26 vagas descobertas. **Numeração Concedida: Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1 – lojas 101/104, salas 201/401, 501,502, 601/3401; Bloco 2 – lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3 – lojas 101, 102, 103, 104, 105; Bloco 3 – lojas A, B, C, 106, 107, 108, 109;** tendo sido o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1, lojas 101/104, salas 201/401, 501, 502, 601/3401; Bloco 3, lojas 101, 102, 103, 104 e 105, concedido em 10.07.2008; e o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 2, lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3, lojas A, B, C, 106, 107, 108 e 109, concedido em 14.06.2010. Perfazendo a totalidade das unidades.

**(xxxiii) Matrícula nº 44593 // 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro**

Loja A do Bloco 3 – Setor "B" do Edifício a ser construído na Avenida República do Chile nº 330, suplementar pela Rua do Senado nº 1, na freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 0,000613 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile,

95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m<sup>2</sup>; confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.

E conforme AV.01 da presente matrícula, construção de grupamento com cronograma – Uso e Atividade: Comercial – Área Total: 170.906,77 m<sup>2</sup>. Vagas de Veículo: 1498 – Descrição das Edificações: **Bloco 1** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 2** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 3** (comercial setor A) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 151 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 149 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com acessos, lojas e estacionamento para 31 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 34 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços, estacionamento coberto para 18 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g2) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g3) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g4) com 33 vagas cobertas e 10 vagas descobertas. **Bloco 3** (comercial setor B) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 152 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 147 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com 60 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 97 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços e estacionamento coberto para 38 vagas cobertas; 3 pavimentos de garagem elevado (g2 a g4) com 182 vagas cobertas e 26 vagas descobertas. **Numeração Concedida: Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1 – lojas 101/104, salas 201/401, 501,502, 601/3401; Bloco 2 – lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3 – lojas 101, 102, 103, 104, 105; Bloco 3 – lojas A, B, C, 106, 107, 108, 109;** tendo sido o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1, lojas 101/104, salas 201/401, 501, 502, 601/3401; Bloco 3, lojas 101, 102, 103, 104 e 105, concedido em 10.07.2008; e o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 2, lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3, lojas A, B, C, 106, 107, 108 e 109, concedido em 14.06.2010. Perfazendo a totalidade das unidades.

**(xxxiii) Matrícula nº 44594 // 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro**

Loja B do Bloco 3 – Setor "B" do Edifício a ser construído na Avenida República do Chile nº 330, suplementar pela Rua do Senado nº 1, na freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 0,000488 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m<sup>2</sup>; confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.

E conforme AV.01 da presente matrícula, construção de grupamento com cronograma – Uso e Atividade: Comercial – Área Total: 170.906,77 m<sup>2</sup>. Vagas de Veículo: 1498 – Descrição das Edificações: **Bloco 1** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 2** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 3** (comercial setor A) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 151 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 149 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com acessos, lojas e estacionamento para 31 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 34 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços, estacionamento coberto para 18 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g2) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g3) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g4) com 33 vagas cobertas e 10 vagas descobertas. **Bloco 3** (comercial setor B) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 152 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 147 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com 60 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 97 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços e estacionamento coberto para 38 vagas cobertas; 3 pavimentos de garagem elevado (g2 a g4) com 182 vagas cobertas e 26 vagas descobertas. **Numeração Concedida: Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1 – lojas 101/104, salas 201/401, 501,502, 601/3401; Bloco 2 – lojas 101/104,**

**salas 201/3401; Bloco 3 – lojas 101, 102, 103, 104, 105; Bloco 3 – lojas A, B, C, 106, 107, 108, 109;** tendo sido o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1, lojas 101/104, salas 201/401, 501, 502, 601/3401; Bloco 3, lojas 101, 102, 103, 104 e 105, concedido em 10.07.2008; e o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 2, lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3, lojas A, B, C, 106, 107, 108 e 109, concedido em 14.06.2010. Perfazendo a totalidade das unidades.

**(xxxiv) Matrícula nº 44595 // 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro**

Loja C do Bloco 3 – Setor "B" do Edifício a ser construído na Avenida República do Chile nº 330, complementar pela Rua do Senado nº 1, na freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 0,000623 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m<sup>2</sup>; confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.

E conforme AV.01 da presente matrícula, construção de grupamento com cronograma – Uso e Atividade: Comercial – Área Total: 170.906,77 m<sup>2</sup>. Vagas de Veículo: 1498 – Descrição das Edificações: **Bloco 1** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 2** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 3** (comercial setor A) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 151 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 149 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com acessos, lojas e estacionamento para 31 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 34 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços, estacionamento coberto para 18 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g2) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g3) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g4) com 33 vagas cobertas e 10 vagas descobertas. **Bloco 3** (comercial setor B) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 152 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 147 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com 60 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 97 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços e estacionamento coberto para 38 vagas cobertas; 3 pavimentos de garagem elevado (g2 a g4) com 182 vagas cobertas e 26 vagas descobertas. **Numeração Concedida: Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1 – lojas 101/104, salas 201/401, 501,502, 601/3401; Bloco 2 – lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3 – lojas 101, 102, 103, 104, 105; Bloco 3 – lojas A, B, C, 106, 107, 108, 109;** tendo sido o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1, lojas 101/104, salas 201/401, 501, 502, 601/3401; Bloco 3, lojas 101, 102, 103, 104 e 105, concedido em 10.07.2008; e o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 2, lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3, lojas A, B, C, 106, 107, 108 e 109, concedido em 14.06.2010. Perfazendo a totalidade das unidades.

**(xxxv) Matrícula nº 44596 // 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro**

Loja 106 do Bloco 3 – Setor "B" do Edifício a ser construído na Avenida República do Chile nº 330, complementar pela Rua do Senado nº 1, na freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 0,001282 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m<sup>2</sup>; confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.

E conforme AV.01 da presente matrícula, construção de grupamento com cronograma – Uso e Atividade: Comercial – Área Total: 170.906,77 m<sup>2</sup>. Vagas de Veículo: 1498 – Descrição das Edificações: **Bloco 1** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 2** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 3** (comercial setor A) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 151 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 149 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com acessos, lojas e estacionamento para 31 vagas

cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 34 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços, estacionamento coberto para 18 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g2) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g3) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g4) com 33 vagas cobertas e 10 vagas descobertas. **Bloco 3** (comercial setor B) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 152 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 147 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com 60 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 97 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços e estacionamento coberto para 38 vagas cobertas; 3 pavimentos de garagem elevado (g2 a g4) com 182 vagas cobertas e 26 vagas descobertas. **Numeração Concedida: Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1 – lojas 101/104, salas 201/401, 501,502, 601/3401; Bloco 2 – lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3 – lojas 101, 102, 103, 104, 105; Bloco 3 – lojas A, B, C, 106, 107, 108, 109;** tendo sido o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1, lojas 101/104, salas 201/401, 501, 502, 601/3401; Bloco 3, lojas 101, 102, 103, 104 e 105, concedido em 10.07.2008; e o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 2, lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3, lojas A, B, C, 106, 107, 108 e 109, concedido em 14.06.2010. Perfazendo a totalidade das unidades.

**(xxxvi) Matrícula nº 44597 // 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro**

Loja 107 do Bloco 3 – Setor "B" do Edifício a ser construído na Avenida República do Chile nº 330, complementar pela Rua do Senado nº 1, na freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 0,000933 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m<sup>2</sup>; confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.

E conforme AV.01 da presente matrícula, construção de grupamento com cronograma – Uso e Atividade: Comercial – Área Total: 170.906,77 m<sup>2</sup>. Vagas de Veículo: 1498 – Descrição das Edificações: **Bloco 1** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 2** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 3** (comercial setor A) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 151 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 149 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com acessos, lojas e estacionamento para 31 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 34 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços, estacionamento coberto para 18 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g2) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g3) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g4) com 33 vagas cobertas e 10 vagas descobertas. **Bloco 3** (comercial setor B) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 152 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 147 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com 60 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 97 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços e estacionamento coberto para 38 vagas cobertas; 3 pavimentos de garagem elevado (g2 a g4) com 182 vagas cobertas e 26 vagas descobertas. **Numeração Concedida: Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1 – lojas 101/104, salas 201/401, 501,502, 601/3401; Bloco 2 – lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3 – lojas 101, 102, 103, 104, 105; Bloco 3 – lojas A, B, C, 106, 107, 108, 109;** tendo sido o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1, lojas 101/104, salas 201/401, 501, 502, 601/3401; Bloco 3, lojas 101, 102, 103, 104 e 105, concedido em 10.07.2008; e o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 2, lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3, lojas A, B, C, 106, 107, 108 e 109, concedido em 14.06.2010. Perfazendo a totalidade das unidades.

**(xxxvii) Matrícula nº 44598 // 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro**

Loja 108 do Bloco 3 – Setor "B" do Edifício a ser construído na Avenida República do Chile nº 330, complementar pela Rua do Senado nº 1, na freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 0,001178 do terreno que mede 95,00m de frente para a

Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m<sup>2</sup>; confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.

E conforme AV.01 da presente matrícula, construção de grupamento com cronograma – Uso e Atividade: Comercial – Área Total: 170.906,77 m<sup>2</sup>. Vagas de Veículo: 1498 – Descrição das Edificações: **Bloco 1** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 2** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 3** (comercial setor A) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 151 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 149 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com acessos, lojas e estacionamento para 31 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 34 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços, estacionamento coberto para 18 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g2) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g3) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g4) com 33 vagas cobertas e 10 vagas descobertas. **Bloco 3** (comercial setor B) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 152 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 147 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com 60 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 97 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços e estacionamento coberto para 38 vagas cobertas; 3 pavimentos de garagem elevado (g2 a g4) com 182 vagas cobertas e 26 vagas descobertas. **Numeração Concedida: Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1 – lojas 101/104, salas 201/401, 501,502, 601/3401; Bloco 2 – lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3 – lojas 101, 102, 103, 104, 105; Bloco 3 – lojas A, B, C, 106, 107, 108, 109;** tendo sido o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1, lojas 101/104, salas 201/401, 501, 502, 601/3401; Bloco 3, lojas 101, 102, 103, 104 e 105, concedido em 10.07.2008; e o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 2, lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3, lojas A, B, C, 106, 107, 108 e 109, concedido em 14.06.2010. Perfazendo a totalidade das unidades.

**(xxxviii) Matrícula nº 44599 // 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro**

Loja 109 do Bloco 3 – Setor "B" do Edifício a ser construído na Avenida República do Chile nº 330, complementar pela Rua do Senado nº 1, na freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 0,000898 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m<sup>2</sup>; confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.

E conforme AV.01 da presente matrícula, construção de grupamento com cronograma – Uso e Atividade: Comercial – Área Total: 170.906,77 m<sup>2</sup>. Vagas de Veículo: 1498 – Descrição das Edificações: **Bloco 1** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 2** (comercial) – 1 pavimento de acesso, lojas; 33 pavimentos de salas comerciais; 2 pavimentos de serviços; 1 pavimento de heliponto. **Bloco 3** (comercial setor A) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 151 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 149 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com acessos, lojas e estacionamento para 31 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 34 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços, estacionamento coberto para 18 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g2) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g3) com 39 vagas cobertas; 1 pavimento de garagem elevado (g4) com 33 vagas cobertas e 10 vagas descobertas. **Bloco 3** (comercial setor B) – 1 pavimento de 5º subsolo com estacionamento para 152 vagas cobertas; 1 pavimento de 4º subsolo com estacionamento para 147 vagas cobertas; 1 pavimento de 3º subsolo com estacionamento para 146 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com 60 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com estacionamento para 97 vagas cobertas; 1 pavimento de lojas, serviços e estacionamento coberto para 38 vagas cobertas; 3 pavimentos de garagem elevado (g2 a g4) com 182 vagas cobertas e 26 vagas descobertas. **Numeração Concedida: Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1 – lojas 101/104, salas 201/401, 501,502, 601/3401; Bloco 2 – lojas 101/104,**

**Minuta CVM**  
**25.01.2017**

**salas 201/3401; Bloco 3 – lojas 101, 102, 103, 104, 105; Bloco 3 – lojas A, B, C, 106, 107, 108, 109;** tendo sido o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 1, lojas 101/104, salas 201/401, 501, 502, 601/3401; Bloco 3, lojas 101, 102, 103, 104 e 105, concedido em 10.07.2008; e o Habite-se parcial para Avenida República do Chile nº 330 – Bloco 2, lojas 101/104, salas 201/3401; Bloco 3, lojas A, B, C, 106, 107, 108 e 109, concedido em 14.06.2010. Perfazendo a totalidade das unidades.



## Anexo II

### *Descrição das Obrigações Garantidas*

#### I – DEBÊNTURES DI

- (i) Série: 1ª Série da 6ª Emissão da Fiduciante;
- (ii) Saldo Devedor: R\$[•] ([•]), em [•] de [•] de 20[•], a serem acrescidos da Remuneração das Debêntures DI;
- (iii) Amortização do Valor Nominal Unitário: o saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em 2 (duas) parcelas sendo a primeira devida em 16 de março de 2020 e a segunda em 15 de março de 2021, conforme percentual de amortização previsto no Anexo A da Escritura de Emissão de Debêntures, ressalvados os pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures DI, de amortização antecipada das Debêntures DI ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures DI, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (iv) Atualização Monetária e Remuneração: o saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI não será atualizado monetariamente. Sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI, a partir de 27 de março de 2017 ("Data de Início da Remuneração das Debêntures") incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cento por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI" e "Remuneração das Debêntures", respectivamente), acrescida de [•]% ([•]) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures DI imediatamente anterior, conforme o caso, de acordo com a fórmula prevista na cláusula 8.14 da Escritura de Emissão;
- (v) Pagamento da Remuneração: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, de amortização antecipada das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures DI, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures DI será paga semestralmente a partir da Data

de Início da Remuneração das Debêntures, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de setembro de 2017 e o último, em 15 de março de 2021;

- (vi) Encargos Moratórios: Exceto se de outra forma expressamente previsto neste Contrato, em caso de atraso no cumprimento de qualquer obrigação pecuniária aqui prevista, os débitos em atraso vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, incidente desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa contratual não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial;
- (vii) Prazo e Data de Vencimento: Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o prazo das Debêntures DI será de 1.554 (mil quinhentos e cinquenta e quatro) dias anos contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 15 de março de 2021, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e vencimento antecipado previstas na Escritura de Emissão de Debêntures.
- (viii) Local de Pagamento: Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Fiduciante, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, serão realizados pela Fiduciante, nas Contas do Patrimônio Separado.
- (ix) Demais Características: O local, as datas de pagamento e as demais características das Debêntures DI estão discriminados na Escritura de Emissão de Debêntures e seus anexos, bem como neste Contrato e nos demais Documentos da Operação.

## II – DEBÊNTURES IPCA CURTA

- (i) Série: 2ª Série da 6ª Emissão da Fiduciante;
- (ii) Saldo Devedor: R\$[•] ([•]), em [•] de [•] de 20[•], a serem acrescidos da Remuneração das Debêntures IPCA Curta;
- (iii) Amortização do Valor Nominal Unitário: o saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA Curta será amortizado em 3 (três) parcelas, sendo (a) a primeira devida em 15 de março de 2022, (b) a segunda devida em 15 de março de 2023, e (c) a terceira devida em 15 de março de 2024, conforme percentual de amortização previsto no Anexo B da Escritura de Emissão de Debêntures, ressalvados os pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures IPCA Curta, de amortização antecipada

das Debêntures IPCA Curta ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures IPCA Curta, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures;

- (iv) Atualização Monetária e Remuneração: o saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA Curta será atualizado monetariamente pela (i) variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"), e (ii) juros remuneratórios de [•]% ([•]) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures IPCA Curta imediatamente anterior, de acordo com a fórmula prevista na cláusula 8.16 da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (v) Pagamento da Remuneração: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, de amortização antecipada das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures IPCA Curta, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures IPCA Curta será paga anualmente a partir da Data de Início da Remuneração das Debêntures, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de março de 2018 e o último, em 15 de março de 2024;
- (vi) Encargos Moratórios: Exceto se de outra forma expressamente previsto neste Contrato, em caso de atraso no cumprimento de qualquer obrigação pecuniária aqui prevista, os débitos em atraso vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, incidente desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa contratual não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial;
- (vii) Prazo e Data de Vencimento: Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o prazo das Debêntures IPCA Curta será 2.650 (dois mil seiscentos e cinquenta) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 15 de março de 2024, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e vencimento antecipado previstas na Escritura de Emissão de Debêntures.
- (viii) Local de Pagamento: Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Fiduciante, nos termos da

Escritura de Emissão de Debêntures e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, serão realizados pela Fiduciante, nas Contas do Patrimônio Separado.

- (ix) Demais Características: O local, as datas de pagamento e as demais características das Debêntures IPCA Curta estão discriminados na Escritura de Emissão de Debêntures e seus anexos, bem como neste Contrato e nos demais Documentos da Operação.

### III – DEBÊNTURES IPCA LONGA

- (i) Série: 3ª Série da 6ª Emissão da Fiduciante;
- (ii) Saldo Devedor: R\$[•] ([•]), em [•] de [•] de 20[•], a serem acrescidos da Remuneração das Debêntures IPCA Longa;
- (iii) Amortização do Valor Nominal Unitário: o saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA Longa será amortizado em 13 (treze) parcelas anuais, sendo a primeira devida em 15 de março de 2018 e a última em 15 de março de 2030, conforme percentual de amortização previsto no Anexo C da Escritura de Emissão de Debêntures, ressalvados os pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures IPCA Longa, de amortização antecipada das Debêntures IPCA Longa ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures IPCA Longa, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (iv) Atualização Monetária e Remuneração: o saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA Longa será atualizado pela variação acumulada do IPCA, desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures até a data de seu efetivo pagamento, e (ii) juros remuneratórios de [•]% ([•]) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures IPCA Longa imediatamente anterior, de acordo com a fórmula prevista na cláusula 8.17 da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (v) Pagamento da Remuneração: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, de amortização antecipada das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures IPCA Longa, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os Juros das Debêntures IPCA Longa serão pagos anualmente a partir da Data de Início da Remuneração das Debêntures, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de março de 2018 e o último, em 15 de março de 2030;

- (vi) Encargos Moratórios: Exceto se de outra forma expressamente previsto neste Contrato, em caso de atraso no cumprimento de qualquer obrigação pecuniária aqui prevista, os débitos em atraso vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, incidente desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa contratual não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial;
- (vii) Prazo e Data de Vencimento: Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o prazo das Debêntures IPCA Longa será de 4.841 (quatro mil oitocentos e quarenta e um) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 15 de março de 2030, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e vencimento antecipado previstas na Escritura de Emissão de Debêntures.
- (viii) Local de Pagamento: Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela devidos pela Fiduciante, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, serão realizados pela Fiduciante, nas Contas do Patrimônio Separado.
- (ix) Demais Características: O local, as datas de pagamento e as demais características das Debêntures IPCA Longa estão discriminados na Escritura de Emissão de Debêntures e seus anexos, bem como neste Contrato e nos demais Documentos da Operação.

Anexo III

*Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional*

**ANEXO XIII**

---

- MINUTA DO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



INSTRUMENTO PARTICULAR DE  
CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS EM GARANTIA

Celebram este "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia*" ("Contrato"):

I. como outorgante da garantia fiduciária:

BR PROPERTIES S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas 12495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 06.977.751/0001-49, neste ato representada nos termos do seu estatuto social ("Outorgante"); e

II. como credora fiduciária:

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255 – 5º andar, parte, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Outorgada");

(Termos iniciados por letra maiúscula utilizados neste Contrato que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, da Sexta Emissão de BR Properties S.A.*", celebrado em 7 de dezembro de 2016, entre a Outorgante e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários ("Agente Fiduciário"), conforme posteriormente aditada em [•] de [•] de 2017 ("Escritura de Emissão de Debêntures").)

CONSIDERANDO QUE:

- (A) em 12 de dezembro de 2016, a Outorgante emitiu 550.000 (quinhentas e cinquenta mil) debêntures ("Debêntures"), não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, para distribuição nos termos da Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor, no valor total de R\$550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais) ("Data de Emissão das Debêntures"), nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (B) conforme previsto na Cláusula 6.16 da Escritura de Emissão e aprovada pelo Conselho de Administração da Outorgante em [•] de [•] de 2017, a Outorgante procederá à repactuação das Debêntures para alterar, dentre outras condições, a remuneração, o prazo de vencimento e a sua divisão em 3 (três) séries distintas

("Repactuação"), conforme previsto no aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures celebrado em [•] de [•] de 2017;

(C) que os únicos Debenturistas não concordaram com as novas condições das Debêntures conforme Repactuação proposta pela Outorgante e, portanto, a Outorgante efetuará a recompra da totalidade das Debêntures (sendo a data da recompra doravante denominada "Data da Repactuação") para sua manutenção em tesouraria e posterior implementação da Repactuação;

(D) em virtude da Repactuação e nos termos do aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures celebrado em [•] de [•] de 2017, a partir da Data da Repactuação, as Debêntures serão divididas em 3 (três) séries, sendo:

(i) [•] ([•]) Debêntures da 1ª série da Outorgante ("Debêntures DI"), com valor de principal de R\$[•] ([•]), em 27 de março de 2017 ("Data de Início da Remuneração das Debêntures"), que deverão ser pagos pela Outorgante, acrescidos de remuneração incidente sobre o saldo devedor do valor nominal unitário das Debêntures DI, a partir da Data de Início da Remuneração das Debêntures correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP S.A. – Mercados Organizados ("CETIP"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida de [•]% ([•]) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures DI imediatamente anterior, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures DI, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou deste Contrato de Cessão ("Créditos Imobiliários DI");

(ii) [•] ([•]) Debêntures da 2ª série da Outorgante ("Debêntures IPCA Curta"), com valor de principal de R\$[•] ([•]), na Data de Início da Remuneração das Debêntures, que deverão ser pagos pela Outorgante, acrescidos de remuneração incidente sobre o saldo devedor do valor nominal unitário das Debêntures IPCA Curta a partir da Data de Início da Remuneração das Debêntures correspondente à (i) variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"), e (ii) juros remuneratórios de [•]% ([•]) ao

ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures ou a data de pagamento dos juros das Debêntures IPCA Curta imediatamente anterior, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures IPCA Curta, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, a atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou deste Contrato de Cessão ("Créditos Imobiliários IPCA Curta"); e

- (iii) [•] ([•]) Debêntures da 3ª série da Outorgante ("Debêntures IPCA Longa"), com valor de principal de R\$[•] ([•]), na Data de Início da Remuneração das Debêntures, que deverão ser pagos pela Outorgante, acrescidos de remuneração incidente sobre o saldo devedor do valor nominal unitário das Debêntures IPCA Longa a partir da Data de Início da Remuneração das Debêntures correspondente à (i) variação acumulada do IPCA, e (ii) juros remuneratórios de [•]% ([•]) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures ou a data de pagamento dos juros das Debêntures IPCA Longa imediatamente anterior, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures IPCA Longa, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, a atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou deste Contrato de Cessão ("Créditos Imobiliários IPCA Longa" e, em conjunto com os Créditos Imobiliários DI e os Créditos Imobiliários IPCA Curta, "Créditos Imobiliários");
- (E) posteriormente à implementação da Repactuação, a Outorgante transferirá as Debêntures mantidas em tesouraria para a Outorgada, conforme "*Instrumento Particular de Compra e Venda de Debêntures e Outras Avenças*" celebrado entre a Outorgante e a Outorgada em [•] de [•] de 2017 ("Contrato de Cessão");
- (F) a Outorgada emitirá 3 (três) cédulas de crédito imobiliário para representar os Créditos Imobiliários, sendo uma representativa dos Créditos Imobiliários DI ("CCI DI"), uma representativa dos Créditos Imobiliários IPCA Curta ("CCI IPCA Curta") e a outra dos Créditos Imobiliários IPCA Longa ("CCI IPCA Longa" e, em conjunto com a CCI DI e a CCI IPCA Curta, as "CCI"), por meio do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("Escritura de Emissão de CCI"), o qual será

custodiado pela Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38 ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário"), conforme disposto na Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor ("Lei n.º 10.931");

- (G) a Outorgada é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nos termos da Instrução CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor ("Instrução CVM 414"), e tem por objeto social a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 8º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei n.º 9.514");
- (H) as CCI e os Créditos Imobiliários por elas representados servirão de lastro para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 149ª, 150ª e 151ª séries da 2ª emissão da RB Capital Companhia de Securitização ("CRI DI", "CRI IPCA Curta", "CRI IPCA Longa", respectivamente e, em conjunto, os "CRI"), com valor de principal de R\$550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais) na Data de Início da Remuneração das Debêntures, nos termos do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários" celebrado em [•] de [•] de 2017 entre a RB Capital Companhia de Securitização e o Agente Fiduciário ("Emissão" e "Termo de Securitização"), e da Lei n.º 9.514, os quais serão ofertados por meio de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 414 e da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e ("Instrução CVM 400" e "Oferta", respectivamente);
- (I) em virtude da cessão das Debêntures e dos Créditos Imobiliários representados por elas pela Outorgante à Outorgada, a Outorgante cederá fiduciariamente à Outorgada, em garantia das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definidas), os Créditos Cedidos Fiduciariamente (conforme abaixo definidos), mediante a celebração do presente instrumento;
- (J) para tanto, as Partes celebraram, nesta data, com o BANCO BRADESCO S.A., instituição financeira com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no núcleo administrativo denominado Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.746.948/0001-12 ("Banco Centralizador") o "Contrato de Prestação de Serviços de Banco Depositário" ("Contrato de Banco Centralizador"), o qual prevê os termos e condições de movimentação da Conta Vinculada (conforme abaixo definida) e da contratação do Banco Centralizador pela Outorgante; e
- (K) 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 celebrar este Contrato, de acordo com os seguintes termos e condições:

1. CONSTITUIÇÃO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA

1.1. Em garantia do integral e pontual cumprimento, da totalidade (a) das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes de atualização monetária, juros, multas e penalidades relativas aos créditos decorrentes das Debêntures e do Contrato de Cessão; e (b) de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à emissão dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos créditos decorrentes das Debêntures e excussão das Garantias, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais ("Obrigações Garantidas"), a Outorgante, por este Contrato e na melhor forma de direito, em caráter irrevogável e irretratável, de modo *pro-solvendo*, nos termos, no que for aplicável, do artigo 66-B da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, do Decreto-Lei n.º 911, de 1º de outubro de 1969, conforme alterado, e dos artigos 1.361 e seguintes da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), cede fiduciariamente à Outorgada ("Cessão Fiduciária"), observado o disposto na Cláusula 1.1.1 abaixo:

I. a totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Outorgante, presentes e futuros, detidos e a serem detidos pela Outorgante, decorrentes dos contratos de locação (incluindo seus aditamentos) por meio dos quais as salas comerciais e quaisquer espaços de área bruta locável do Imóvel foram e/ou serão locados aos locatários do Imóvel ("Contratos de Locação"), sendo que os atuais Contratos de Locação estão identificados no Anexo I a este Contrato, incluindo os respectivos Documentos Representativos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente (conforme abaixo definido) ("Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente"); e

II. a totalidade (a) dos direitos creditórios de titularidade da Outorgante contra o Banco Centralizador em decorrência dos recursos recebidos e que vierem a ser recebidos por conta da Outorgante em pagamento dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, mantidos em depósito na conta vinculada de titularidade da Outorgante n.º 0010022-6, mantida na agência n.º 2372 do Banco Centralizador ("Conta Vinculada"), independentemente de onde se encontrarem, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária; e (b) dos direitos, presentes e futuros, decorrentes da Conta Vinculada, incluindo os respectivos Documentos Representativos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente (as alíneas (a) e (b), em conjunto, "Créditos Bancários Cedidos Fiduciariamente", e, em conjunto com os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, "Créditos Cedidos Fiduciariamente").

1.1.1. Sem prejuízo de o presente Contrato vincular as Partes desde a data de sua assinatura, a eficácia da presente Cessão Fiduciária está condicionada, de forma suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil Brasileiro, à efetivação da (i) recompra das Debêntures em virtude da Repactuação, nos termos da Cláusula 6.16.4 da Escritura de

Emissão de Debêntures, conforme em vigor nesta data, e (ii) efetivação da cessão das Debêntures e dos Créditos Imobiliários representados por elas pela Outorgante à Outorgada, nos termos do Contrato de Cessão.

- 1.2 A Cessão Fiduciária permanecerá íntegra, válida, eficaz e em pleno vigor:
  - I. até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas; ou
  - II. até a integral excussão da Cessão Fiduciária, desde que a Outorgante tenha recebido o produto da excussão da Cessão Fiduciária de forma definitiva e incontestável.
- 1.2.1 Ocorrendo o evento previsto na Cláusula 1.2 acima, inciso I, a Outorgada deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que ocorrer tal evento, enviar à Outorgante comunicação escrita (i) atestando o término de pleno direito deste Contrato; e (ii) autorizando a Outorgante a averbar a liberação da Cessão Fiduciária, por meio de averbação nesse sentido nos cartórios de registro de títulos e documentos a que se refere a Cláusula 2.1 abaixo, inciso I.
- 1.3. Para os fins da legislação aplicável, as principais características das Obrigações Garantidas encontram-se descritas no Anexo III deste Contrato.

## 2. APERFEIÇOAMENTO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA

- 2.1 Como parte do processo de aperfeiçoamento da Cessão Fiduciária, a Outorgante se obriga, às suas expensas, a:
  - I. no prazo de até 10 (dez) dias contados da data de celebração deste Contrato ou contados da data de celebração de qualquer aditamento a este Contrato, conforme o caso, entregar à Outorgada via original deste Contrato ou de qualquer aditamento a este Contrato registrado ou averbado, conforme o caso, nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo; e
  - II. no prazo de até 10 (dez) dias contados da data de celebração deste Contrato (limitado, em qualquer caso, ao Dia Útil anterior à Data de Integralização dos CRI) ou contados da data de celebração de qualquer aditamento a este Contrato, conforme o caso, entregar à Outorgada comprovação de que os devedores dos Créditos Cedidos Fiduciariamente foram notificados, nos termos do Anexo II a este Contrato.
  - III. em caso de celebração de novos Contratos de Locação, no prazo de até 10 (dez) dias contados da celebração do respectivo Contrato de Locação, entregar à Outorgada comprovação de que o respectivo devedor dos Créditos Cedidos Fiduciariamente foram notificados, nos termos do Anexo II a este Contrato.
- 2.2 A Outorgante, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, como condição do negócio, e até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, nomeia a Outorgada, como sua procuradora, para, caso a Outorgante não cumpra qualquer das obrigações a que se

refere a Cláusula 2.1 acima, representá-la perante qualquer repartição pública federal, estadual e municipal, e perante terceiros, com poderes especiais para, em nome da Outorgante, conforme o caso, (i) notificar, comunicar e/ou, de qualquer outra forma, informar terceiros sobre a Cessão Fiduciária; (ii) praticar atos perante o cartório de registro de títulos e documentos a que se refere a Cláusula 2.1 acima, com amplos poderes para proceder ao registro e/ou averbação da Cessão Fiduciária, assinando formulários, pedidos e requerimentos; (iii) representar a Outorgante na assinatura de eventuais aditamentos a este Contrato que se façam necessários exclusivamente para atender a eventuais exigências de qualquer do cartório de registro de títulos e documentos a que se refere a Cláusula 2.1 acima; e (iv) praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento deste mandato, podendo os poderes aqui outorgados serem substabelecidos.

- 2.3 Administração dos Recebíveis. Não obstante a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ora estipulada, as Partes reconhecem e declaram que a Outorgante permanecerá assegurada a prerrogativa de livremente administrar todos e quaisquer Contratos de Locação objetos do presente Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, pelo que a Outorgante poderá, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, repactuar quaisquer termos ou condições dos referidos contratos, inclusive sem limitar, sua extinção, redução, carência, ou mudança do prazo e das demais condições de pagamento dos Direitos Creditórios Fiduciariamente. A Outorgada desde já declara ter conhecimento da rotatividade e readequação das lajes corporativas inerentes à operação de um empreendimento comercial, pelo que determinados as lajes poderão ser retomadas ou ter sua destinação alterada pela Outorgante, mesmo que tal alteração implique em ausência temporária de renda ou laje. Para fins de clareza, as Partes reconhecem, ainda, que, caberá à Outorgante, a seu exclusivo critério, decidir e administrar todo e qualquer direito relacionado aos Direitos Creditórios, inclusive, sem limitar, decidir sobre transigir, protestar e promover a cobrança judicial ou extrajudicial contra os devedores.

3. DEPÓSITO DE VALORES RELATIVOS AOS DIREITOS CREDITÓRIOS CEDIDOS FIDUCIARIAMENTE E CONTA VINCULADA

- 3.1 Até a integral quitação das Obrigações Garantidas, a Outorgante obriga-se a fazer com que, em cada mês do ano calendário, tenham transitado, na Conta Vinculada, todos os recursos relativos aos pagamentos dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente a que faça jus, decorrentes da exploração comercial, por meio de locação, pela Outorgante, dos imóveis localizados na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, objeto das matrículas n.º 44.556, 44.557, 44.558, 44.559, 44.560, 44.571, 44.572, 44.577, 44.578, 44.581, 44.582, 44.583, 44.587, 44.588, 44.589, 44.590, 44.591, 44.592, 44.593, 44.594, 44.595, 44.596, 44.597, 44.598, 44.599, 44.565, 44.566, 44.567, 44.568, 44.569, 44.570, 44.573, 44.574, 44.575, 44.576, 44.584, 44.585 e 44.586, todas do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, RJ ("Imóveis Alienados Fiduciariamente"), devidamente comprovados pelos Contratos de Locação para fins comerciais, os quais deverão estar livres e desembaraçados de qualquer condição, de qualquer natureza, que

possa obstar ou inviabilizar o pleno exercício dos direitos e prerrogativas dos Documentos da Operação, sendo vedada a constituição de quaisquer outros ônus que não os previstos por este Contrato tais como hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, incluindo arresto, sequestro ou penhora, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima ("Ônus") sobre tais Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente.

- 3.1.1 Fica desde já certo e ajustado que a Outorgante está obrigada a manter e incluir, na Cessão Fiduciária, apenas os direitos creditórios decorrentes da exploração comercial, por meio de locação, atual e futura, pela Outorgante, dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, caso tal(is) locação(ões) exista(m). Dessa forma, caso, por qualquer motivo, tal(is) locação(ões) deixem de existir, a Outorgante não está obrigada a incluir outros direitos creditórios na Cessão Fiduciária.
- 3.2 A Outorgante obriga-se a:
- I. manter a Conta Vinculada, na qual serão depositados a totalidade dos recursos recebidos em pagamento dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente; e
  - II. fazer com que a totalidade dos recursos recebidos em pagamento dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente sejam depositados exclusivamente na Conta Vinculada.
- 3.3 Durante a vigência deste Contrato, a Outorgante concorda que não poderá movimentar a Conta Vinculada, não sendo permitida à Outorgante a emissão de cheques, a movimentação por meio de cartão de débito ou ordem verbal ou escrita ou qualquer outra movimentação dos recursos depositados na Conta Vinculada, sendo a Conta Vinculada movimentada única e exclusivamente pelo Banco Centralizador, nos termos deste Contrato.
- 3.4 Os Créditos Bancários Cedidos Fiduciariamente, enquanto estiverem depositados na Conta Vinculada, ficarão indisponíveis à Outorgante e à disposição da Outorgada, sendo certo, entretanto, que, desde que não esteja existente um Evento de Retenção, o Banco Centralizador transferirá os Créditos Bancários Cedidos Fiduciariamente para a conta corrente de titularidade da Outorgante mantida no Banco Centralizador que for informada por escrito pela Outorgante ao Banco Centralizador ("Conta Movimento") nos termos do Contrato de Banco Centralizador, até as 12h (meio-dia) (horário de Brasília), no mesmo dia de seu recebimento, sendo os valores recebidos após o referido horário transferidos no Dia Útil imediatamente subsequente. Os recursos transferidos para a Conta Movimento, nos termos desta Cláusula, serão de livre e exclusiva movimentação e utilização pela Outorgante. Os Créditos Bancários Cedidos Fiduciariamente não poderão ser transferidos conforme previsto nesta Cláusula na ocorrência e enquanto existir um Evento de Retenção.
- 3.5 A qualquer tempo na ocorrência de um Evento de Inadimplemento (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) ou um evento de Multa Indenizatória (conforme definido no Contrato de Cessão) ("Evento de Retenção"), a



Outorgada notificará, por escrito, o Banco Centralizador, nos termos do Contrato de Banco Centralizador, para que este bloqueie a Conta Vinculada, de modo que os Créditos Bancários Cedidos Fiduciariamente não sejam transferidos para a Conta Movimento, observado que o Banco Centralizador deverá manter tal bloqueio até que receba da Outorgada comunicação escrita instruindo-o a desfazer o bloqueio, nos termos do Contrato de Banco Centralizador.

- 3.6 A Outorgante, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável consoante os artigos 684 e 685 do Código Civil, nomeia e constitui o Banco Centralizador seu procurador para (i) ser a única pessoa autorizada a movimentar a Conta Vinculada, praticando todos os atos necessários para tanto; e (ii) independentemente de anuência ou consulta prévia à Outorgante, efetuar as transferências a que se referem a Cláusula 3.4 acima e a Cláusula 4 abaixo, e os bloqueios a que se refere a Cláusula 3.5 acima, praticando todos os atos necessários para tanto.
- 3.7 As transferências de recursos para a Conta Vinculada e da Conta Vinculada para a Conta Movimento deverão ser feitas pelo seu valor integral, sem qualquer dedução de impostos, taxas ou contribuições que incidam ou venham incidir sobre os pagamentos transferidos.

#### 4. EXCUSSÃO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA

- 4.1 Na ocorrência do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas ou do vencimento das Obrigações Garantidas nas suas respectivas datas de vencimento, conforme o caso, sem os respectivos pagamentos, a propriedade dos Créditos Cedidos Fiduciariamente se consolidará em nome da Outorgada, e a Outorgada deverá, observado o disposto na Cláusula 4.3 abaixo, de boa-fé, pelo preço e nas condições que entender apropriados, no todo ou em parte, pública ou particularmente, judicial ou de forma amigável (extrajudicialmente), a seu exclusivo critério, independentemente de leilão, de hasta pública, de avaliação, de notificação judicial ou extrajudicial ou de qualquer outro procedimento, excutir os Créditos Cedidos Fiduciariamente, no todo ou em parte, até o integral pagamento das Obrigações Garantidas, seja por meio de uma ou várias retenções a serem efetuadas pelo Banco Centralizador na Conta Vinculada, por conta e ordem da Outorgada, conforme notificação a ser enviada pela Outorgada nos termos do Contrato de Banco Centralizador, seja por meio do recebimento de pagamentos dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente diretamente dos respectivos devedores.

4.1.1. A Outorgante, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, como condição do negócio, e até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, nomeia, em caráter irrevogável e irretratável, a Outorgada, como sua procuradora, com poderes especiais para, após a ocorrência do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas ou do vencimento das Obrigações Garantidas nas suas respectivas datas de vencimento, conforme o caso, alienar, ceder, vender, transferir, usar, sacar, descontar ou resgatar os Créditos Cedidos Fiduciariamente, utilizando o produto na amortização ou, se possível, quitação, das Obrigações Garantidas devidas e não pagas, e de todos e quaisquer tributos e despesas incidentes sobre a cessão, venda, transferência, uso, saque,

desconto ou resgate dos Créditos Cedidos Fiduciariamente ou incidente sobre os pagamentos devidos pela Outorgante à Outorgada em virtude das Obrigações Garantidas, entregando, ao final, à Outorgante, o que porventura sobejar, ficando a Outorgada, em caráter irrevogável e irretratável, pelo presente e na melhor forma de direito, como condição deste Contrato, autorizada a firmar, se necessário, quaisquer documentos e praticar quaisquer atos necessários para tanto, sendo-lhe conferidos todos os poderes que lhe são assegurados pela legislação vigente, inclusive os poderes "*ad judicium*" e "*ad negotia*", incluindo, ainda, os previstos no artigo 66-B da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, no Decreto-Lei n.º 911, de 1º de outubro de 1969, conforme alterado, no artigo 19 da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, no artigo 293 do Código Civil e nas demais disposições do Código Civil, e todas as faculdades previstas na Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada, podendo os poderes aqui outorgados serem substabelecidos.

- 4.2 Os recursos apurados de acordo com os procedimentos de excussão previstos nesta Cláusula 4, na medida em que forem sendo recebidos nas respectivas Contas do Patrimônio Separado, deverão ser imediatamente aplicados na seguinte ordem: (i) pagamento de despesas diretamente relacionadas ao Imóvel, incluindo, mas sem se limitar, a despesas de condomínio e tributos devidos; e (ii) na amortização ou liquidação do saldo devedor das Obrigações Garantidas. Caso os recursos apurados de acordo com os procedimentos de excussão previstos nesta Cláusula 4 não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as Obrigações Garantidas, tais recursos deverão ser imputados na ordem prevista no item 20 da Cláusula 3.1 do Termo de Securitização. A Outorgante permanecerá responsável pelo saldo devedor das Obrigações Garantidas que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração, Encargos Moratórios e outros encargos e despesas incidentes sobre o saldo devedor das Obrigações Garantidas enquanto não forem pagas, declarando a Outorgante, neste ato, tal saldo devedor é considerado dívida líquida e certa da Outorgante, podendo ser cobrado via processo de execução.
- 4.3 Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, da Cessão Fiduciária com as demais Garantias, podendo a Outorgada, observadas as disposições do Termo de Securitização, excutir ou executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, na ordem e forma que forem definidas pela Outorgada, para fins de amortizar ou quitar as Obrigações Garantidas, ficando, ainda, estabelecido que a excussão ou a execução da Cessão Fiduciária independe de qualquer providência preliminar por parte da Outorgada, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza, exceto pelas providências que sejam expressamente previstas nos Documentos da Operação ou em lei.
- 4.4 A Outorgante obriga-se a praticar todos os atos e cooperar com a Outorgada em tudo que se fizer necessário ao cumprimento do disposto nesta Cláusula 4, devendo, inclusive, enviar à Outorgada, quando solicitado, original dos Documentos Representativos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente (conforme abaixo definidos) mantidos sob sua guarda e custódia nos termos da Cláusula 5.1 abaixo, inciso VIII.

- 4.5 A Outorgante declara para fins da realização, pela Outorgada, do protesto, cobrança e/ou execução dos Documentos Representativos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, que os mantém em seu poder, guarda e custódia, comprometendo-se a exibi-los e/ou entregá-los no prazo previsto na Cláusula 5.1 abaixo, inciso VIII, no lugar que for determinado, especialmente no caso de sobrevir a sustação judicial do protesto.
- 4.6 Para os fins desta Cláusula 4, a Outorgada, às expensas da Outorgante, poderá notificar os devedores dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, informando-os de que todos os valores a serem pagos à Outorgante decorrentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente deverão ser efetuados conforme instruído na referida notificação.

#### 5. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA OUTORGANTE

- 5.1 Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Contrato e nos demais Documentos da Operação ou em lei, a Outorgante obriga-se a:
- I. obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias, governamentais e de terceiros, necessárias para (a) a validade ou exequibilidade dos Documentos da Operação; e (b) o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas;
  - II. manter a Cessão Fiduciária existente, válida, eficaz e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, e contabilizá-la na sua escrituração ou fazer constar nota explicativa no seu balanço;
  - III. defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar ou alterar a Cessão Fiduciária, qualquer dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, este Contrato, os demais Documentos da Operação e/ou o integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, bem como informar imediatamente a Outorgada sobre qualquer ato, ação, procedimento ou processo a que se refere este inciso;
  - IV. tratar qualquer sucessor da Outorgada como se fosse signatário original deste Contrato e dos demais Documentos da Operação de que a Outorgada é parte, garantindo-lhe o pleno e irrestrito exercício de todos os direitos e prerrogativas atribuídos à Outorgada nos termos dos Documentos da Operação;
  - V. garantir ao Banco Centralizador o pleno e irrestrito exercício de todos os direitos e prerrogativas a ele atribuídos nos termos do Contrato de Banco Centralizador, deste Contrato e dos demais Documentos da Operação;
  - VI. prestar todas as informações necessárias à emissão dos respectivos documentos de cobrança dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente e as demais informações que vierem a ser solicitadas para tanto;

- VII. caso qualquer dos devedores dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, ou terceiros em nome de quaisquer desses devedores, façam os pagamentos devidos de forma outra que não resulte em depósito na Conta Vinculada; creditar tais recursos na Conta Vinculada até o 2º (segundo) Dia Útil subsequente à data de recebimento de tal pagamento; e (c) comunicar tal fato prontamente à Outorgada;
- VIII. permanecer na posse e guarda dos documentos que deram origem a cada um dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e todos os demais documentos relacionados aos Créditos Cedidos Fiduciariamente, incluindo os respectivos Contrato(s) de Locação, os documentos de cobrança emitidos, e todos os documentos relacionados com a Conta Vinculada ("Documentos Representativos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente"), obrigando-se a exibi-los ou entregá-los à Outorgada, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, ou ao juízo competente, no prazo por este determinado;
- IX. comunicar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data do descumprimento, à Outorgada, por escrito, sobre qualquer descumprimento, por qualquer parte, de natureza pecuniária ou não, de quaisquer cláusulas, termos ou condições de quaisquer dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente;
- X. prestar e/ou enviar à Outorgada, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, todas as informações e documentos necessários à cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente nos termos previstos neste Contrato; e (b) relativos à Conta Vinculada, ficando autorizado desde já o Banco Centralizador, independentemente de anuência ou consulta prévia à Outorgante, a prestar à Outorgada as informações a que se refere este inciso de que tiver conhecimento;
- XI. franquear ao Banco Centralizador, ou a seus representantes, o livre acesso, inclusive eletrônico, para consulta à Conta Vinculada, o que faz a Outorgante neste ato, ficando o Banco Centralizador, ou seus representantes, autorizados desde já a realizar tais consultas, inclusive para repassá-la à Outorgada, observado o disposto na Cláusula 8.4 abaixo;
- XII. não alienar, vender, ceder, transferir, permutar, conferir ao capital, dar em comodato, emprestar, locar, dar em pagamento, endossar, descontar ou de qualquer outra forma transferir ou dispor, inclusive por meio de redução de capital, ou constituir qualquer Ônus (exceto pela Cessão Fiduciária), nem permitir que qualquer dos atos acima seja realizado, em qualquer dos casos deste inciso, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, com relação a qualquer dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e/ou qualquer dos Documentos Representativos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e/ou qualquer dos direitos a estes inerentes;

- XIII. aditar o Anexo I a este Contrato (i) semestralmente a partir desta data; ou (ii) sempre que houver a celebração, renovação ou a rescisão de Contratos de Locação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente que representem percentual superior a 10% (dez por cento) dos Créditos Cedidos Fiduciariamente no mês imediatamente anterior, conforme modelo de aditamento previsto no Anexo IV ao presente Contrato, sem prejuízo, conforme previsto no Cláusula 1.1., item "I", acima, da garantia fiduciária ora constituída vincular todos e quaisquer Contratos de Locação de titularidade da Outorgante;
- XIV. não alterar, encerrar ou onerar a Conta Vinculada ou permitir que seja alterada qualquer cláusula ou condição do contrato de abertura de conta corrente relativo à Conta Vinculada, nem praticar qualquer ato, ou abster-se de praticar qualquer ato, que possa, de qualquer forma, resultar na alteração, encerramento ou oneração da Conta Vinculada, ou na alteração, expressa ou tácita, do Contrato de Banco Centralizador ou, ainda, na renúncia de direitos da Outorgante sob tal contrato;
- XV. não alterar qualquer das instruções a que se refere a Cláusula 3.1. acima, inciso II, exceto se assim aprovado pela Outorgada, conforme decisão dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral convocada para esse fim, observadas as disposições do Termo de Securitização, e mediante a celebração de aditamento a este Contrato;
- XVI. continuar a exercer o controle e a gestão dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, observados os termos deste Contrato, fornecendo à Outorgada quaisquer informações que venham a ser solicitadas; e
- XVII. tomar todas as providências necessárias para que os alugueis oriundos dos Contratos de Locação sejam depositados diretamente, pelos respectivos locatários do Imóvel, na Conta Vinculada.
- 5.2 No que se refere ao depósito instituído nos termos da Cláusula 5.1 acima, incisos VII e VIII, fica ressalvado que, por força do disposto no artigo 66-B, parágrafo 6º, da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, não se aplica o direito de retenção a que se refere o artigo 644 do Código Civil.

## 6. DECLARAÇÕES DA OUTORGANTE

- 6.1 A Outorgante reitera todas as obrigações assumidas e todas as declarações prestadas nos demais Documentos da Operação de que é parte, e presta as seguintes declarações adicionais:
- I. é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras e com registro de companhia aberta perante a CVM;
- II. está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros,

necessárias à celebração deste Contrato e dos demais Documentos da Operação e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas e à realização da Emissão e da Oferta, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;

- III. os seus representantes legais que assinam este Contrato e os demais Documentos da Operação têm, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em seu nome as obrigações aqui e ali previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor e de acordo com o estatuto social da Outorgante;
- IV. este Contrato e os demais Documentos da Operação e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Outorgante, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- V. a celebração, os termos e condições deste Contrato e dos demais Documentos da Operação de que é parte e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas e a realização da Emissão e da Oferta (a) não infringem o seu estatuto social; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual seja parte e/ou pelo qual qualquer dos seus ativos esteja sujeito; (c) não resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; ou (ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não resultarão na criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo da Outorgante, exceto pelas Garantias; (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Outorgante e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (f) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Outorgante e/ou qualquer de seus ativos;
- VI. a Outorgante é única e legítima proprietária, beneficiária e possuidora dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, que se encontram livres e desembaraçados de quaisquer Ônus (exceto pela Cessão Fiduciária), não existindo contra a Outorgante qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, do qual tenha sido citada ou intimada, que possa, ainda que indiretamente, prejudicar ou invalidar qualquer dos bens objeto das Garantias;
- VII. responsabiliza-se pela existência, exigibilidade, ausência de vícios, consistência e legitimidade dos Créditos Cedidos Fiduciariamente;
- VIII. possui todos os poderes e capacidades nos termos da lei necessários para ceder e transferir a propriedade fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente à Outorgada nos termos deste Contrato;

- IX. mediante os registros a que se refere a Cláusula 2.1 acima, a Cessão Fiduciária será devidamente constituída e válida nos termos das leis brasileiras;
  - X. mediante os registros e as notificações a que se refere a Cláusula 2.1 acima, a Cessão Fiduciária constituirá, em favor da Outorgada, a propriedade resolúvel, válida, eficaz, exigível e exequível sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente;
  - XI. exceto pelo reconhecimento das firmas apostas neste Contrato e pelos registros a que se refere a Cláusula 2.1 acima, nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação de ou perante qualquer tribunal ou outro órgão ou agência governamental ou de qualquer terceiro se faz necessária à celebração e ao cumprimento deste Contrato; e
  - XII. todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretroatável nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil.
- 6.2 A Outorgante obriga-se a, na mesma data em que tomar conhecimento de que qualquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 6.1 acima seja falsa e/ou incorreta na data em que foi prestada, notificar tal fato à Outorgada.
- 6.3 As Partes desde já concordam que não será considerado como hipótese de reforço ou substituição da garantia constituída no âmbito deste Contrato a ocorrência de bloqueio ou constrição da Conta Vinculada decorrente de erro operacional do Banco Depositário.
7. OBRIGAÇÕES DA OUTORGADA
- 7.1 Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Contrato e nos demais Documentos da Operação ou em lei, a Outorgada obriga-se a:
- I. assinar aditamentos a este Contrato nos termos previstos neste Contrato; e
  - II. tomar todas as providências necessárias para realizar seus créditos, incluindo a excussão da Cessão Fiduciária, observado o disposto nos Documentos da Operação.

8. COMUNICAÇÕES

- 8.1 Todas as comunicações realizadas nos termos deste Contrato devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo. As comunicações serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços abaixo. As comunicações realizadas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo

remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais partes pela parte que tiver seu endereço alterado.

I. para a Outorgante:

BR Properties S.A.  
Avenida das Nações Unidas 12495, Centro Empresarial Berrini  
Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar  
04578-000 São Paulo, SP  
At.: Sr. André Fernandes Berenguer  
Telefone: (11) 3201-1000  
Fax: (11) 3201-1000  
Correio Eletrônico: [andre@brpr.com.br](mailto:andre@brpr.com.br) /  
C.c.: Vanessa Rizzon – Jurídico  
Correio Eletrônico: [juridico@brpr.com.br](mailto:juridico@brpr.com.br)

II. para a Outorgada:

RB Capital Companhia de Securitização  
Rua Amauri, n.º 255, 5º andar (parte), Jardim Europa  
São Paulo – SP, CEP 01448-000  
At.: Servicing  
Fax: (11) 3127-2700  
Tel.: (11) 3127-2708  
E-mail: [servicing@rbcapital.com](mailto:servicing@rbcapital.com)

## 9. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 9.1 Os documentos anexos a este Contrato constituem parte integrante e complementar deste Contrato.
- 9.2 As obrigações assumidas neste Contrato têm caráter irrevogável e irretroatável, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.
- 9.3 Qualquer alteração a este Contrato somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as partes.
- 9.4 A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Contrato não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Ocorrendo a declaração de invalidade ou nulidade de qualquer cláusula deste Contrato, as partes se obrigam a negociar, no menor prazo possível, em substituição à cláusula declarada inválida ou nula, a inclusão, neste Contrato, de termos e condições válidos que reflitam os termos e condições da cláusula invalidada ou nula, observados a intenção e o objetivo das partes quando da negociação da cláusula invalidada ou nula e o contexto em que se insere.



- 9.5 Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.
- 9.6 A Outorgante obriga-se, como condição deste Contrato, no que lhe disser respeito, a tomar todas e quaisquer medidas e produzir todos e quaisquer documentos necessários à formalização e, se for o caso, à excussão da Cessão Fiduciária, e a tomar tais medidas e produzir tais documentos de modo a possibilitar ao Banco Centralizador e/ou à Outorgada o exercício dos direitos e prerrogativas estabelecidos neste Contrato.
- 9.7 Fica vedada a cessão dos direitos e transferência das obrigações decorrentes deste Contrato sem anuência da outra parte, ressalvada a hipótese do Banco Centralizador ceder, total ou parcialmente, à outra sociedade pertencente ao seu conglomerado econômico e desde que o cessionário esteja autorizado pelo órgão regulador a exercer as atividades decorrentes deste Contrato.
- 9.8 Qualquer custo ou despesa eventualmente incorrido pela Outorgante no cumprimento de suas obrigações previstas neste Contrato ou nos demais Documentos da Operação será de inteira responsabilidade da Outorgante, não cabendo à Outorgada qualquer responsabilidade pelo seu pagamento ou reembolso.
- 9.9 Qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Outorgada em decorrência de registros, averbações, processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à constituição, manutenção e/ou liberação da Cessão Fiduciária, ao recebimento do produto da excussão da Cessão Fiduciária e à salvaguarda dos direitos e prerrogativas da Outorgada previstos neste Contrato, incluindo custos, tributos, despesas, emolumentos, honorários advocatícios e periciais ou quaisquer outros custos ou despesas comprovadamente incorridos relacionados com tais processos, procedimentos ou medidas, será de responsabilidade integral da Outorgante, devendo ser reembolsado à Outorgada no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento de notificação neste sentido, acompanhada dos respectivos comprovantes.
- 9.10 Qualquer importância devida à Outorgada nos termos deste Contrato deverá ser paga nos termos previstos nos Documentos da Operação, vedada qualquer forma de compensação por parte da Outorgante.
- 9.11 As partes reconhecem este Contrato como título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, incisos I, III e V, da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil").
- 9.12 Para os fins deste Contrato, as partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 806 e seguintes do Código de Processo Civil.
- 9.13 Para fins deste Contrato considera-se "Dia Útil" para fins de cálculo, todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. Para fins de pagamento, (i) se através da CETIP todo dia que não seja

sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, (ii) se através da BM&FBOVESPA, qualquer dia, exceto: (a) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na cidade de São Paulo; e (b) aqueles sem expediente na BM&FBOVESPA.

- 9.14 Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Contrato até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.
- 10.15 As Partes concordam que qualquer alteração deste Contrato poderá ser realizada, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: (i) de modificações já permitidas expressamente nos documentos da Oferta, (ii) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares ou exigências da CVM, da ANBIMA, do BM&FBOVESPA, da CETIP ou de cartórios onde o presente Contrato for registrado, (iii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; desde que tais alterações (a) não gerem novos custos ou despesas aos Titulares dos CRI, e (b) não prejudiquem a validade, eficácia ou exequibilidade deste Contrato.

10. LEI DE REGÊNCIA

- 10.1 Este Contrato é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

11. FORO

- 11.1 Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura resultantes deste Contrato.

Estando assim certas e ajustadas, as partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Contrato em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo, [•] de [•] de 2017.

(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)

*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia, celebrado entre BR Properties S.A. e RB Capital Companhia de Securitização – Página de Assinaturas.*

BR PROPERTIES S.A.

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

Testemunhas:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Id.:  
CPF/MF:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Id.:  
CPF/MF:

INSTRUMENTO PARTICULAR DE  
CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS EM GARANTIA

ANEXO I

LISTA DOS DIREITOS CREDITÓRIOS CEDIDOS FIDUCIARIAMENTE

<b>Matrícula</b>	<b>Proprietário</b>	<b>Contrato de Aluguel</b>	<b>Data de Celebração</b>	<b>Locatário (CNPJ)</b>	<b>Prazo/Previsão de Término</b>																				
44556	BR Properties S.A.	Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial e seus Três Aditivos	15.09.2010	Banco Santander (Brasil) S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 90.400.888/0001-42.	01.10.2015 a 30.09.2025.																				
44557			10.06.2015 26.06.2015 e 10.06.2016			44577	BR Properties S.A.	Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial e seu aditivo	01.05.2015 e 26.04.2016	Confab Industrial S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.882.628/0001-90.	120 meses, a contar de 01.05.2015. Previsão de término em 01.05.2025.	44578	BR Properties S.A.	Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial	03.06.2011	Petróleo Brasileiro S.A. – Petrobras, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.000.167/0001-01.	01.05.2011 a 30.4.2019	44587	44588	44589	44590	44591	44581	BR Properties S.A.	Instrumento Particular de Contrato
44577	BR Properties S.A.	Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial e seu aditivo	01.05.2015 e 26.04.2016	Confab Industrial S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.882.628/0001-90.	120 meses, a contar de 01.05.2015. Previsão de término em 01.05.2025.																				
44578	BR Properties S.A.	Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial	03.06.2011	Petróleo Brasileiro S.A. – Petrobras, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.000.167/0001-01.	01.05.2011 a 30.4.2019																				
44587																									
44588																									
44589																									
44590																									
44591																									
44581	BR Properties S.A.	Instrumento Particular de Contrato	12.5.2010, 12.8.2010, 15.9.2010, 15.03.2011	BG E&P Brasil Ltda., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 02.681.185/000	01.07.2010 a 01.07.2020																				
44582																									

44583		de Locação Não- Residencia l, seus três aditivos, Instrument o Particular de Resilição Parcial e Quitação e dois Instrument os Particulare s de Retificaçã o Parcial e Ratificaçã o	12.04.2013 , 02.02.2015 e 29.07.2016	1-72.	
44593	BR Properties S.A.	Contrato de Locação de Bem Imóvel Não Residencia l e seu Primeiro Aditament o	28.05.2012 e 08.08.2016	Caixa Econômica Federal – CEF, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/000 1-04.	28.05.2012 a 27.05.2022
44594					
44595					
44565	BR Properties S.A.	Instrument o Particular de Contrato de Locação Não-	21.08.2015 e 06.05.2016	Banco Nacional de Desenvolviment o Econômico e Social – BNDES, inscrito no CNPJ/MF sob o	120 meses, a contar de 25.08.2015. Previsão de término em 24.08.2025.
44566					
44567					
44576					

		Residencia 1 OCS nº 0374/2015 (Contrato SAP nº 44000014 45) e Instrument o Particular de Resilição Parcial		nº 33.657.248/000 1-89.	
44568	BR Properties S.A.	Contrato de Locação de Imóvel Não Residencia l e seu aditivo	Não consta a data de assinatura do contrato. O aditamento foi celebrado em 01.08.2014	Financiadora de Estudos e Projetos - FINEP, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.749.086/000 1-09.	120 meses, a contar de 01.04.2014. Previsão de término em 01.04.2024
44569					
44570					
44573					
44574					
44575					
44584	BR Properties S.A.	Contrato de Locação de Imóvel Não Residencia l e seu aditivo	31.01.2014 e 15.01.2015	Petróleo Brasileiro S.A. – Petrobras, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.000.167/000 1-01.	120 meses, a contar de 01.02.2014. Previsão de término em 31.01.2024.
44585	BR Properties S.A.	Contrato de Locação de Imóvel Não Residencia l, Cessão ao Contrato	25.10.2010 , 11.08.2011 , 19.12.2011 e 31.10.2013	General Electric do Brasil Ltda., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.482.241/008 2-39.	10 anos, a contar de 10.12.2010. Previsão de término em 09.12.2020.
44586					

		de Locação e seus dois aditivos.			
44596	BR Properties S.A.	Contrato de Locação Não Residencia 1	23.12.2010	Banco do Brasil S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/000 1-91.	5 anos, a contar de 23.12.2010. Previsão de término em 22.12.2015. Contrato vigendo por prazo indeterminado, podendo ser rescindido pelas partes com 30 dias de antecedência.
44597					
44598					
44599					
44572	BR Properties S.A.	Contrato de Locação Não Residencia 1	11.11.2016	Regus do Brasil Ltda., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.910.767/002 7-97.	120 dias, a contar da entrega do imóvel, com as obras acordadas entre as partes.
44558	BR Properties S.A.	A Unidade não está alugada, conforme informado pela BR Properties S.A. em 20.12.201 6.	-	-	-
44559	BR Properties S.A.	A Unidade não está alugada, conforme	-	-	-

		informado pela BR Properties S.A. em 20.12.2016.			
44560	BR Properties S.A.	A Unidade não está alugada, conforme informado pela BR Properties S.A. em 20.12.2016.	-	-	-
44571	BR Properties S.A.	A Unidade não está alugada, conforme informado pela BR Properties S.A. em 20.12.2016.	-	-	-
44592	BR Properties S.A.	A Unidade não está alugada, conforme informado pela BR Properties S.A. em 20.12.2016.	-	-	-

\* \* \* \* \*



INSTRUMENTO PARTICULAR DE  
CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS EM GARANTIA

ANEXO II

MODELO DE NOTIFICAÇÃO

(Local), (data).

(Denominação)  
(Endereço)  
(CEP) (Cidade, UF)

Prezados Senhores:

Serve a presente para informar V.Sas. que, nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia*", celebrado em [•] de [•] de 2017, entre BR Properties S.A. ("BR Properties") e RB Capital Companhia de Securitização ("Credora"), e seus aditamentos ("Contrato de Cessão Fiduciária"), a totalidade dos direitos creditórios de titularidade da BR Properties contra V.Sas. decorrentes dos alugueis e demais valores devidos nos termos do (*indicar contrato de locação e data de celebração*) ("Contrato de Locação"), foi cedida fiduciariamente em favor da Credora, em garantia das Obrigações Garantidas (conforme definidas no Contrato de Cessão Fiduciária).

Adicionalmente, ficam V.Sas. instruídas, de forma irrevogável e irretroatável, independentemente de contra-ordem da ou consulta prévia à BR Properties, e até que informadas de outra forma por escrito pela Credora, a efetuar o pagamento de todos os valores devidos por V.Sas. exclusivamente por meio de depósito na conta vinculada de titularidade da BR Properties n.º 0010022-6, mantida na agência n.º 2372 do Banco Bradesco S.A. ("Conta Vinculada").

A instrução prevista neste parágrafo se sobrepõe a qualquer disposição prevista no Contrato de Locação sobre forma de pagamento dos alugueis e demais valores devidos nos termos do Contrato de Locação, devendo ser desconsiderada, inclusive, qualquer disposição sobre depósito em conta(s) corrente(s) que não seja(m) a Conta Vinculada.

Esta notificação e as instruções nela contidas são feitas a V.Sas. em caráter irrevogável e irretratável, não podendo ser alteradas, suplementadas ou canceladas, no todo ou em parte, por qualquer motivo, sem o consentimento prévio e por escrito da Credora.

Atenciosamente,

BR PROPERTIES S.A.

---

Nome:  
Cargo:

---

Nome:  
Cargo:

INSTRUMENTO PARTICULAR DE  
CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS EM GARANTIA

ANEXO III

DESCRIÇÃO DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

I – DEBÊNTURES DI

- (i) Série: 1ª Série da 6ª Emissão da Outorgante;
- (ii) Saldo Devedor: R\$[•] ([•]), em [•] de [•] de 20[•], a serem acrescidos da Remuneração das Debêntures DI;
- (iii) Amortização do Valor Nominal Unitário: o saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em 2 (duas) parcelas sendo a primeira devida em 16 de março de 2020 e a segunda em 15 de março de 2021, conforme percentual de amortização previsto no Anexo A da Escritura de Emissão de Debêntures, ressalvados os pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures DI, de amortização antecipada das Debêntures DI ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures DI, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (iv) Atualização Monetária e Remuneração: o saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI não será atualizado monetariamente. Sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI, a partir de 27 de março de 2017 ("Data de Início da Remuneração das Debêntures") incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cento por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI" e "Remuneração das Debêntures", respectivamente), acrescida de [•]% ([•]) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures DI imediatamente anterior, conforme o caso, de acordo com a fórmula prevista na cláusula 8.14 da Escritura de Emissão;
- (v) Pagamento da Remuneração: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, de amortização antecipada das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures DI, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures,

a Remuneração das Debêntures DI será paga semestralmente a partir da Data de Início da Remuneração das Debêntures, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de setembro de 2017 e o último, em 15 de março de 2021;

- (vi) Encargos Moratórios: Exceto se de outra forma expressamente previsto neste Contrato, em caso de atraso no cumprimento de qualquer obrigação pecuniária aqui prevista, os débitos em atraso vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, incidente desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa contratual não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial;
- (vii) Prazo e Data de Vencimento: Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o prazo das Debêntures DI será de 1.554 (mil quinhentos e cinquenta e quatro) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 15 de março de 2021, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e vencimento antecipado previstas na Escritura de Emissão de Debêntures.
- (viii) Local de Pagamento: Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Outorgante serão pagos nas Contas do Patrimônio Separado.
- (ix) Demais Características: O local, as datas de pagamento e as demais características das Debêntures DI estão discriminados na Escritura de Emissão de Debêntures e seus anexos, bem como neste Contrato e nos demais Documentos da Operação.

## II – DEBÊNTURES IPCA CURTA

- (i) Série: 2ª Série da 6ª Emissão da Outorgante;
- (ii) Saldo Devedor: R\$[•] ([•]), em [•] de [•] de 20[•], a serem acrescidos da Remuneração das Debêntures IPCA Curta;
- (iii) Amortização do Valor Nominal Unitário: o saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA Curta será amortizado em 3 (três) parcelas, sendo (a) a primeira devida em 15 de março de 2022, (b) a segunda devida em 15 de março de 2023, e (c) a terceira devida em 15 de março de 2024, conforme percentual de amortização previsto no Anexo B da Escritura de Emissão de Debêntures, ressalvados os pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures IPCA Curta, de amortização antecipada das Debêntures IPCA Curta ou de vencimento antecipado das obrigações

decorrentes das Debêntures IPCA Curta, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures;

- (iv) Atualização Monetária e Remuneração: o saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA Curta será atualizado monetariamente pela (i) variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"), e (ii) juros remuneratórios de  $[\bullet]\%$  ( $[\bullet]$ ) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures IPCA Curta imediatamente anterior, de acordo com a fórmula prevista na cláusula 8.16 da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (v) Pagamento da Remuneração: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, de amortização antecipada das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures IPCA Curta, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures IPCA Curta será paga anualmente a partir da Data de Início da Remuneração das Debêntures, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de março de 2018 e o último, em 15 de março de 2024;
- (vi) Encargos Moratórios: Exceto se de outra forma expressamente previsto neste Contrato, em caso de atraso no cumprimento de qualquer obrigação pecuniária aqui prevista, os débitos em atraso vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, incidente desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa contratual não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial;
- (vii) Prazo e Data de Vencimento: Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o prazo das Debêntures IPCA Curta será 2.650 (dois mil seiscentos e cinquenta) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 15 de março de 2024 ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e vencimento antecipado previstas na Escritura de Emissão de Debêntures.
- (viii) Local de Pagamento: Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Outorgante, nas Contas do Patrimônio Separado.

- (ix) Demais Características: O local, as datas de pagamento e as demais características das Debêntures IPCA Curta estão discriminados na Escritura de Emissão de Debêntures e seus anexos, bem como neste Contrato e nos demais Documentos da Operação.

### III – DEBÊNTURES IPCA LONGA

- (i) Série: 3ª Série da 6ª Emissão da Outorgante;
- (ii) Saldo Devedor: R\$[•] ([•]), em [•] de [•] de 20[•], a serem acrescidos da Remuneração das Debêntures IPCA Longa;
- (iii) Amortização do Valor Nominal Unitário: o saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA Longa será amortizado em 13 (treze) parcelas anuais, sendo a primeira devida em 15 de março de 2018 e a última em 15 de março de 2030, conforme percentual de amortização previsto no Anexo C da Escritura de Emissão de Debêntures, ressalvados os pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures IPCA Longa, de amortização antecipada das Debêntures IPCA Longa ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures IPCA Longa, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (iv) Atualização Monetária e Remuneração: o saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA Longa será atualizado pela variação acumulada do IPCA, desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures até a data de seu efetivo pagamento, e (ii) juros remuneratórios de [•]% ([•]) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures IPCA Longa imediatamente anterior, de acordo com a fórmula prevista na cláusula 8.17 da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (v) Pagamento da Remuneração: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, de amortização antecipada das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures IPCA Longa, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os Juros das Debêntures IPCA Longa serão pagos anualmente a partir da Data de Início da Remuneração das Debêntures, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de março de 2018 e o último, em 15 de março de 2030;
- (vi) Encargos Moratórios: Exceto se de outra forma expressamente previsto neste Contrato, em caso de atraso no cumprimento de qualquer obrigação

pecuniária aqui prevista, os débitos em atraso vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, incidente desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa contratual não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial;

- (vii) Prazo e Data de Vencimento: Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o prazo das Debêntures IPCA Longa será de 4.841 (quatro mil oitocentos e quarenta e um) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 15 de março de 2030, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e vencimento antecipado previstas na Escritura de Emissão de Debêntures.
- (viii) Local de Pagamento: Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Outorgante, nas Contas do Patrimônio Separado.
- (ix) Demais Características: O local, as datas de pagamento e as demais características das Debêntures IPCA Longa estão discriminados na Escritura de Emissão de Debêntures e seus anexos, bem como neste Contrato e nos demais Documentos da Operação.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE  
CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS EM GARANTIA

ANEXO IV

MODELO DE ADITAMENTO

[•] ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS  
CREDITÓRIOS EM GARANTIA

Pelo presente "[•] Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia" (adiante designado simplesmente como "Aditamento"), firmado nos termos do artigo 38 da Lei 9.514 (conforme abaixo definida), com a redação que lhe foi dada pelo artigo 53 da Lei n.º 11.076/2004, as partes:

I. como outorgante da garantia fiduciária:

BR PROPERTIES S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas 12495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 06.977.751/0001-49, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.316.592, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (adiante designada simplesmente como "Outorgante"); e

II. como credora fiduciária:

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (adiante designada simplesmente como "Outorgada").

CONSIDERANDO QUE:

- (a) em [•] de [•] de 2017, a Outorgante, a Outorgada e o Banco Centralizador celebraram o "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia*" ("Contrato de Cessão Fiduciária"), por meio do qual a Outorgante cedeu e transferiu fiduciariamente, em favor da Outorgada, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;



- (b) nos termos da Cláusula 5.1., item XIII, do Contrato de Cessão Fiduciária, a Outorgante deverá aditar o Contrato de Cessão Fiduciária de forma a atualizar a relação dos Contratos de Locação constante de seu Anexo I; e
- (c) todos os termos e expressões, em sua forma singular ou plural, utilizados no presente Aditamento e nele não definidos têm o mesmo significado que lhes é atribuído no Contrato de Cessão Fiduciária;

Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente Aditamento, que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais aplicáveis:

1. DAS ALTERAÇÕES

1.1. Pelo presente Aditamento, resolvem as Partes, em decorrência das considerações acima, alterar o Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária, o qual passará a vigorar com a redação constante do Anexo A deste instrumento.

2. DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS

2.1. A Outorgante neste ato reitera todas as declarações prestadas nos termos da Cláusula 6.1 do Contrato de Cessão Fiduciária.

3. DO REGISTRO

3.1. Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, a Outorgante procederá, às suas expensas, ao registro deste Aditamento nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos onde se localizam a sede das Partes e apresentar à Outorgada um via original registrada deste Aditamento no prazo de até 10 (dez) dias a contar da data de assinatura deste Aditamento.

4. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. Ratificação. Ficam desde já ratificadas todas as demais disposições constantes do Contrato de Cessão Fiduciária que não foram expressamente alteradas pelo presente Aditamento.

4.2. Despesas. A Outorgante suportará todos e quaisquer tributos, encargos, despesas, ônus e quaisquer outros custos que venham a ser pagos ou devidos pela Outorgada em razão do presente Aditamento, especialmente aqueles decorrentes da efetivação,

manutenção, registro, excussão e extinção da cessão fiduciária em garantia prevista no Contrato de Cessão Fiduciária.

4.3. Não Novação. As Partes declaram expressamente que o presente Aditamento não constitui de nenhuma forma a novação de qualquer uma das Obrigações Garantidas.

4.4. Lei Aplicável. Este Aditamento é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

4.5. Foro. Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura resultantes deste Contrato.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Aditamento em 4 (quatro) vias de igual forma e teor e para o mesmo fim, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, [•] de [•] de 20[•].

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

*[•] Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia, celebrado entre BR Properties S.A. e RB Capital Companhia de Securitização – Página de Assinaturas.*

BR PROPERTIES S.A.

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

Testemunhas:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Id.:  
CPF/MF:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Id.:  
CPF/MF:

Anexo A

*Lista dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente*

**ANEXO XIV**

---

- CÓPIA DO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE APLICAÇÃO FINANCEIRA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6ºRTD-RJ - 1347158

Em01 33224.57/Dia 18/44/L 11/06 1662,12  
WA 19,54/PET 16848,52/LIB261 1329,70  
L 468405 1962,12/Iss 1748,66 / Total 46307,67  
Vias 3/Nome(s) 2/Págs 27/M Doc 550000000  
Proc. Estr. N / Averb. N / Dig.



6RTD-RJ 27.12.2016  
PROT. 1347158



CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE APLICAÇÃO FINANCEIRA EM GARANTIA

Pelo presente "*Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira em Garantia*" ("Contrato"), 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, conforme alterada ("Código Civil"), as partes:

BR PROPERTIES S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas 12495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 06.977.751/0001-49, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.316.592, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Fiduciante"); e

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 08, Ala B, salas 302, 303 e 304, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de agente fiduciário, nomeado na Escritura de Emissão (conforme definido abaixo), representando a comunhão dos titulares das debêntures objeto da Escritura de Emissão ("Agente Fiduciário" ou "Fiduciária");

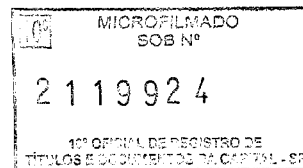
Sendo a Fiduciante e o Agente Fiduciário denominados doravante isoladamente como "Parte" e conjuntamente como "Partes";

CONSIDERANDO QUE:

- a) em 12 de dezembro de 2016, a Fiduciante emitiu 550.000 (quinhentas e cinquenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, da sexta emissão da Fiduciante ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), totalizando a Emissão o valor de R\$550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, da Sexta Emissão de BR Properties S.A.*" ("Escritura de Emissão");
- b) os recursos obtidos pela Fiduciante por meio da Emissão serão integralmente utilizados para a futura aquisição, pela Fiduciante, do imóvel localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, objeto das matrículas n.º 44.556, 44.557, 44.558,



6RTD-RJ 27.12.2016  
PROT. 1347158



44.559, 44.560, 44.571, 44.572, 44.577, 44.578, 44.581, 44.582, 44.583, 44.587, 44.588, 44.589, 44.590, 44.591, 44.592, 44.593, 44.594 e 44.595, todas do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, RJ;

- e) nos termos da Cláusula 6.11 da Escritura de Emissão, a Fiduciante deverá constituir, em favor dos titulares das Debêntures ("Debenturistas") representados pelo Agente Fiduciário, a cessão fiduciária de direitos creditórios oriundos de aplicação financeira, em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas (conforme abaixo definidas), nos termos previstos neste Contrato; e
- f) para tanto, as Partes celebraram, nesta data, com o BANCO BRADESCO S.A., instituição financeira com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no núcleo administrativo denominado Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.746.948/0001-12 ("Banco Depositário") o "Contrato de Prestação de Serviços de Banco Depositário" ("Contrato de Banco Depositário"), o qual prevê os termos e condições de movimentação da Conta Vinculada (conforme abaixo definida) e da contratação do Banco Depositário pela Fiduciante.

Resolvem as Partes celebrar o presente Contrato, o qual será regido pelas cláusulas e condições abaixo pactuadas.

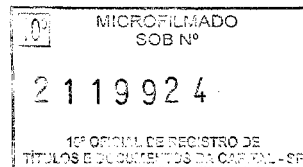
Termos aqui iniciados em letras maiúsculas, mas não definidos neste Contrato deverão ter o significado a eles atribuídos na Escritura de Emissão.

#### CLÁUSULA PRIMEIRA – CESSÃO FIDUCIÁRIA E OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

1.1. Para assegurar o fiel e integral pagamento e/ou cumprimento de quaisquer das obrigações principais, acessórias, presentes e futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Fiduciante na Escritura de Emissão, as quais incluem, sem limitação (i) as obrigações relativas ao pagamento, pela Fiduciante, do Valor Nominal Unitário das Debêntures, da Remuneração das Debêntures, dos Encargos Moratórios e dos demais encargos, relativos às Debêntures em circulação, conforme previstos na Escritura de Emissão e nos demais Documentos das Obrigações Garantidas, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento ou em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, de amortização antecipada das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão; (ii) as obrigações relativas a quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pela Fiduciante nos termos das Debêntures, da Escritura de Emissão e dos demais Documentos das Obrigações Garantidas, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações; e (iii) as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que os Debenturistas e/ou o Agente Fiduciário venham a desembolsar nos termos das Debêntures, da Escritura de Emissão e dos demais Documentos das Obrigações Garantidas e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução da garantia objeto deste Contrato ("Obrigações



GRTD-RJ 27.12.2016  
PROT. 1347158



Garantias"), a Fiduciante cede e transfere fiduciariamente aos Debenturistas representados pelo Agente Fiduciário, 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 ("Cessão Fiduciária"):

- (i) todos os direitos de crédito, atuais e futuros, de titularidade da Fiduciante oriundos da aplicação financeira que será contratada pela Fiduciante junto ao Banco Depositário, no valor equivalente a R\$550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), exceto os rendimentos oriundos desta aplicação, conforme venha a ser descrita no Anexo I ao presente Contrato ("Aplicação Financeira" e "Direitos Creditórios Aplicação Financeira", respectivamente);
- (ii) todos os direitos de crédito, atuais e futuros, da Fiduciante em decorrência da conta corrente n.º 0010022-6, agência 2372, no Banco Depositário (n.º 237), de titularidade da Fiduciante ("Conta Vinculada" e "Direitos Creditórios Conta Vinculada", respectivamente e, em conjunto com os Direitos Creditórios Aplicação Financeira, os "Direitos Creditórios"); e
- (iii) para fins dos item (i) acima fica desde já ajustado entre as Partes que eventuais recursos disponíveis na Conta Vinculada, somente poderão ser utilizados pela Fiduciária para aplicações em CDBs de emissão do Banco Depositário ou Títulos Públicos Federais ou Operações Compromissadas lastreadas nestes títulos, desde que tais ativos sejam emitidos, administrados ou adquiridos pelo banco depositário ou por uma de suas controladas, direta ou indiretamente, sendo certo que todas as aplicações realizadas deverão ser resgatadas diretamente na Conta Vinculada.

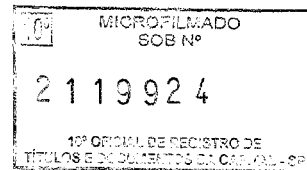
1.1.1. Para fins deste Contrato, "Dia Útil" significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e que não seja sábado ou domingo; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Contrato, qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.

1.1.2. O Anexo I ao presente Contrato deverá ser substituído à medida que novos títulos forem incluídos, excluídos e/ou substituídos da Aplicação Financeira, mediante celebração de aditamento ao presente Contrato substancialmente nos termos do Anexo II.

1.1.3. No prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Subscrição das Debêntures, a Fiduciante deverá aplicar o valor de R\$550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais) em Aplicação Financeira que atenda aos requisitos previstos na Cláusula 1.1., item (iii) acima e Sétima abaixo, mediante envio de notificação nesse sentido ao Banco Depositário, com cópia ao Agente Fiduciário, nos termos previstos no Contrato de Banco Depositário, bem como celebrar aditamento a este Contrato,

Handwritten signature and circular stamp.

6RTD-RJ 27.12.2016  
PROT. 1347158



substancialmente nos termos do Anexo II, para inclusão das informações relativas a tal Aplicação Financeira no Anexo I deste Contrato.

1.1.4. O Agente Fiduciário e/ou tampouco seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a quaisquer prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas, resultantes do investimento, reinvestimento ou liquidação da Aplicação Financeira realizada pela Fiduciária e/ou nos termos do presente Contrato, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por quaisquer demoras no investimento, reinvestimento ou liquidação da Aplicação Financeira, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

1.2. Pela Cessão Fiduciária, os Debenturistas representados pelo Agente Fiduciário se tornarão os titulares da propriedade fiduciária, domínio resolúvel e posse indireta dos Direitos Creditórios, permanecendo a sua posse direta com a Fiduciante. A transferência da propriedade fiduciária dos Direitos Creditórios Conta Vinculada, pela Fiduciante aos Debenturistas representados pelo Agente Fiduciário, operar-se-á na data da celebração deste Contrato ou de qualquer aditamento a este Contrato, enquanto que a transferência da propriedade fiduciária dos Direitos Creditórios Aplicação Financeira operar-se-á imediatamente após a efetivação da Aplicação Financeira nos termos da Cláusula 1.1.3 acima, na forma do Anexo II.

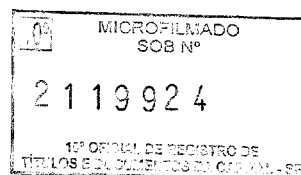
1.3. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente Cessão Fiduciária.

1.4. Após o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, o presente Contrato será automaticamente resolvido de pleno de direito, obrigando-se, desde já, o Agente Fiduciário a enviar notificação para o Banco Depositário para liberação, no prazo previsto no Contrato de Banco Depositário todos e quaisquer recursos constantes na Conta Vinculada, incluindo, mas não se limitando, a Aplicação Financeira e eventuais outros recursos existentes na Conta Vinculada, para a conta de livre movimentação a ser indicada oportunamente pela Fiduciante.

1.5. A qualquer tempo, a Fiduciante poderá solicitar ao Banco Depositário, com cópia para o Agente Fiduciário, a transferir os rendimentos oriundos da Aplicação Financeira para a sua conta de livre movimentação, a ser indicada oportunamente, desde que mantido o valor mínimo de R\$550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais) na Conta Vinculada. Nesta hipótese, a Fiduciante enviará notificação para o Banco Depositário solicitando a realização da transferência acima mencionada, no prazo previsto no Contrato de Banco Depositário.

1.6. Fica desde já certo e ajustado entre as Partes que, na hipótese prevista na Cláusula 6.16.4. da Escritura de Emissão de Debêntures, o Agente Fiduciário obriga-se a, com antecedência mínima de 2 (dois) Dias Úteis da data de recompra das Debêntures, solicitar ao Banco Depositário o resgate da Aplicação Financeira e envio dos recursos para a conta de livre movimentação de titularidade da Fiduciante, a ser indicada oportunamente, com a finalidade única e exclusiva de realizar o pagamento da recompra das Debêntures.

6RTD-RJ 27.12.2016  
PROT. 1347158



#### CLÁUSULA SEGUNDA – FORMALIDADES E REGISTROS

2.1. A Fiduciante obriga-se a realizar, às suas expensas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da celebração deste Contrato, o registro do presente Contrato, bem como de qualquer aditamento a este Contrato, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes de todas as Partes, e apresentar ao Agente Fiduciário uma via física do presente Contrato com os devidos registros dentro do referido prazo.

#### CLÁUSULA TERCEIRA – OBRIGAÇÕES ADICIONAIS ORIUNDAS DA CESSÃO FIDUCIÁRIA

3.1. Pelo presente Contrato, a Fiduciante fica proibida de realizar qualquer movimentação na Conta Vinculada, sendo o Agente Fiduciário a única parte autorizada a instruir o Banco Depositário a realizar qualquer transferência ou pagamento relacionado à Conta Vinculada, nos termos previstos neste Contrato e no Contrato de Banco Depositário.

3.2. Caso os recursos oriundos dos Direitos Creditórios não sejam suficientes para o pagamento integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciante continuará obrigada ao pagamento do valor remanescente até a integral satisfação das Obrigações Garantidas.

3.3. Observado o previsto neste Contrato, o Agente Fiduciário na qualidade de representante dos Debenturistas, poderá exercer, com relação à Conta Vinculada e aos Direitos Creditórios, todo e qualquer direito e ação respectivamente assegurado pelo presente Contrato e/ou pela legislação brasileira em vigor, em particular, mas sem se limitar, os direitos previstos no artigo 1.364 do Código Civil.

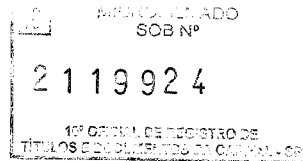
3.4. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Contrato e nos demais Documentos das Obrigações Garantidas ou em lei, a Fiduciante obriga-se a:

(i) obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias, governamentais e de terceiros, necessárias para (a) a validade ou exequibilidade dos Documentos das Obrigações Garantidas e do Contrato de Banco Depositário; e (b) o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas;

(ii) manter a Cessão Fiduciária existente, válida, eficaz e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, e contabilizá-la na sua escrituração ou fazer constar nota explicativa no seu balanço;

(iii) defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar ou alterar a Cessão Fiduciária, qualquer dos Direitos Creditórios, este Contrato, os demais Documentos das Obrigações Garantidas, o Contrato de Banco Depositário e/ou o integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas,

6RTD-RJ 27.12.2016  
PROTOD.1347158



bem como informar imediatamente o Agente Fiduciário sobre qualquer ato, ação, procedimento ou processo a que se refere este inciso;

(iv) tratar qualquer sucessor do Agente Fiduciário como se fosse signatário original deste Contrato, dos demais Documentos das Obrigações Garantidas e do Contrato de Banco Depositário, garantindo-lhe o pleno e irrestrito exercício de todos os direitos e prerrogativas atribuídos ao Agente Fiduciário nos termos dos Documentos das Obrigações Garantidas;

(v) tratar qualquer sucessor do Banco Depositário como se fosse signatário original do Contrato de Banco Depositário, garantindo-lhe o pleno e irrestrito exercício de todos os direitos e prerrogativas atribuídos ao Banco Depositário nos termos deste Contrato;

(vi) permanecer na posse e guarda dos documentos que deram origem a cada um dos Direitos Creditórios e todos os demais documentos relacionados aos mesmos, incluindo todos os documentos relacionados com a Conta Vinculada e a Aplicação Financeira ("Documentos Comprobatórios"), obrigando-se a guardá-los e conservá-los, e a exibi-los ou entregá-los ao Agente Fiduciário, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, ou ao juízo competente, no prazo por este determinado;

(vii) comunicar, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data do descumprimento, ao Agente Fiduciário, por escrito, sobre qualquer descumprimento, por qualquer parte, de natureza pecuniária ou não, de quaisquer cláusulas, termos ou condições de quaisquer dos Direitos Creditórios;

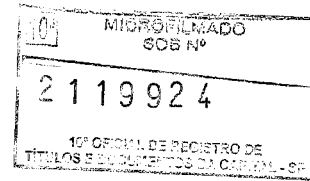
(viii) franquear ao Banco Depositário e ao Agente Fiduciário, ou a seus representantes, o livre acesso, inclusive eletrônico, para consulta à Conta Vinculada, o que faz a Fiduciante neste ato, ficando o Banco Depositário e o Agente Fiduciário, ou seus representantes, autorizados desde já a realizar tais consultas;

(ix) não rescindir, distratar, aditar, ou de qualquer forma alterar qualquer dos Direitos Creditórios e/ou qualquer dos Documentos Comprobatórios e/ou de qualquer dos direitos a estes inerentes, exceto se assim aprovado pelo Agente Fiduciário (se assim aprovado pelos Debenturistas em assembleia geral convocada para esse fim, observadas as disposições da Escritura de Emissão); e

(x) não alterar, encerrar ou onerar a Conta Vinculada ou permitir que seja alterada qualquer cláusula ou condição do Contrato de Banco Depositário, nem praticar qualquer ato, ou abster-se de praticar qualquer ato, que possa, de qualquer forma, resultar na alteração, encerramento ou oneração da Conta Vinculada, da Aplicação Financeira, dos Direitos Creditórios, ou na alteração, expressa ou tácita, do contrato de abertura de conta corrente ou, ainda, na renúncia de direitos da Fiduciante sob tal contrato.

Handwritten signature and circular stamp of the 1st Office of Registration of Titles and Documents of Capital - RJ.

6RTD-RJ 27.12.2016  
PROT. 1 3 4 7 1 5 8



3.8. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Contrato, nos demais Documentos das Obrigações Garantidas, no Contrato de Banco Depositário ou em lei, o Agente Fiduciário obriga-se a:

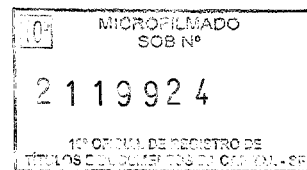
- (i) verificar a regularidade da constituição da Cessão Fiduciária e sua exequibilidade;
- (ii) assinar aditamentos a este Contrato nos termos previstos neste Contrato; e
- (iii) tomar todas as providências necessárias para que os Debenturistas realizem seus créditos, incluindo a excussão da Cessão Fiduciária, observado o disposto nos Documentos das Obrigações Garantidas e no Contrato de Banco Depositário.

#### CLÁUSULA QUARTA - CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

4.1. Para os fins do artigo 18 da Lei n.º 9.514/1997 e demais disposições aplicáveis, as Obrigações Garantidas possuem as seguintes características:

- (i) Saldo Devedor: R\$550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão, a serem acrescidos da remuneração e reajustes previstos nos itens (v) e (vi) abaixo;
- (ii) Quantidade de Debêntures: 550.000 (quinhentas e cinquenta mil) Debêntures;
- (iii) Valor Nominal Unitário: As Debêntures terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário");
- (iv) Amortização do Valor Nominal Unitário: em parcela única devida em 12 de junho de 2024;
- (v) Atualização Monetária e Remuneração: o Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente. Sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures incidirão juros remuneratórios correspondentes a 107% (cento e sete por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, desde a data de integralização das Debêntures até a data do efetivo pagamento;
- (vi) Encargos Moratórios: adicionalmente ao pagamento da Remuneração aplicável sobre todos e quaisquer valores em atraso, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento (i) juros de mora de 1% (um por cento)

6RTD-RJ 27.12.2016  
PROT. 1347158



ao mês ou fração de mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de 2% (dois por cento);

- (vii) Prazo: 90 (noventa) meses contados da Data de Emissão;
- (viii) Data de Vencimento: 12 de junho de 2024;
- (ix) Demais Características: todas as demais características das Obrigações Garantidas estão previstas na Escritura de Emissão. Estão compreendidas na definição de Obrigações Garantidas todas as obrigações pecuniárias imputadas à Fiduciante nos termos da Escritura de Emissão, incluindo as obrigações de pagamento do Valor Nominal Unitário, da Remuneração e, se for o caso, dos Encargos Moratórios, decorrentes do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, da recompra decorrente da repactuação das Debêntures, da Amortização Antecipada Facultativa das Debêntures, da Aquisição Facultativa das Debêntures, bem como as obrigações pecuniárias decorrentes da declaração de Evento de Inadimplemento nos termos da Escritura de Emissão e a obrigação da Fiduciante de indenizar os Debenturistas e o Agente Fiduciário nos termos do item 5.1.1. deste Contrato.

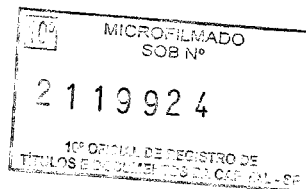
4.2. As demais características das Obrigações Garantidas estão perfeitamente descritas e caracterizadas na Escritura de Emissão, a qual faz parte integrante e inseparável deste Contrato para todos os fins e efeitos de direito.

#### CLÁUSULA QUINTA - DECLARAÇÕES DA FIDUCIANTE

5.1. A Fiduciante, neste ato, declara e garante que:

- (i) os Direitos Creditórios estão livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames, de origem comercial, judicial ou legal, e que inexistem quaisquer restrições para a realização da Cessão Fiduciária;
- (ii) a Aplicação Financeira atende aos requisitos estabelecidos na Cláusula 1.1, item (iii) e 7.1 deste Contrato;
- (iii) é uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras e está devidamente autorizada a desempenhar as atividades previstas em seu objeto social;
- (iv) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Contrato e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;

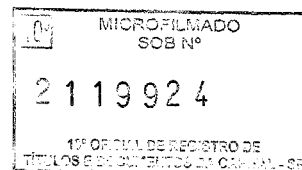
6RTD-RJ 27.12.2016  
PROT. 1347158



- (v) os representantes legais da Fiduciante que assinam este Contrato têm, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Fiduciante, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (vi) este Contrato e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Fiduciante, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (vii) a celebração, os termos e condições deste Contrato e o cumprimento das obrigações aqui previstas (a) não infringem o estatuto social da Fiduciante; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Fiduciante seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Fiduciante seja parte e/ou por qualquer de seus ativos; ou (ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não resultarão na criação de qualquer Ônus; (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Fiduciante e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (f) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Fiduciante e/ou qualquer de seus ativos;
- (viii) cumpre e faz cumprir, assim como suas Controladoras, Controladas, coligadas, sociedades sob controle comum, empregados e eventuais subcontratados, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, na medida em que (a) mantém políticas internas sobre tais normas; (b) se abstém de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e (c) comunicará o Agente Fiduciário caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole tais normas;
- (ix) o registro de emissor de valores mobiliários da Fiduciante está atualizado perante a CVM;
- (x) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar e executar o presente Contrato em todos os seus termos; e
- (xi) está apta a observar as disposições previstas neste Contrato e agirá em relação a este com boa-fé, lealdade e probidade.

5.1.1. A Fiduciante, em caráter irrevogável e irretroatável, se obriga a indenizar os Debenturistas e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos diretos (excluídos lucros cessantes e danos indiretos), perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) diretamente incorridos e comprovados em sentença condenatória transitada em julgado, pelos Debenturistas e/ou pelo Agente

6RTD-RJ 27.12.2016  
PROTDC.1347158



Fiduciário em razão da falsidade e/ou incorreção de qualquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 5.1. acima.

5.2. O Agente Fiduciário declara e garante à Fiduciante que as informações a seguir são verdadeiras e representam a sua intenção na presente contratação:

- (i) é sociedade legalmente organizada e existente de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar e executar o presente Contrato em todos os seus termos;
- (iii) a celebração dos Documentos das Obrigações Garantidas e o cumprimento das obrigações que ora assume (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada; (c) não infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular que seja parte; e (d) não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza, exceto por aquelas que já tenham sido outorgadas previamente a assinatura deste Contrato; e
- (iv) está apto a observar as disposições nos Documentos das Obrigações Garantidas e agirá em relação a este com boa-fé, lealdade e probidade.

#### CLÁUSULA SEXTA – REFORÇO OU SUBSTITUIÇÃO DA GARANTIA

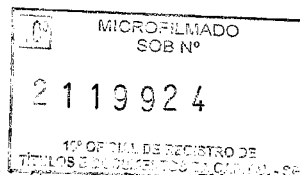
6.1. Observado o disposto na Cláusula 6.6 abaixo, a Fiduciante obriga-se a reforçar a garantia ou a substituí-la se, além dos casos previstos em lei, ocorrer alguma das seguintes hipóteses: (i) os Direitos Creditórios, a Aplicação Financeira e/ou a Conta Vinculada venham a ser objeto de penhora, arresto ou qualquer medida judicial ou administrativa de efeito similar; (ii) os Direitos Creditórios, a Aplicação Financeira e/ou a Conta Vinculada, por qualquer motivo, inclusive por força de decisão judicial ou administrativa, ou por força de alteração legislativa, tornarem-se inábeis ou impróprios para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas; e/ou (iii) a Aplicação Financeira vencer a qualquer tempo antes do integral cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.

6.2. Nas hipóteses de reforço ou substituição da garantia, a Fiduciante obriga-se a ceder fiduciariamente aos Debenturistas representados pelo Agente Fiduciário nova aplicação financeira que satisfaça aos requisitos enumerados na Cláusula 7.1 abaixo ("Nova Aplicação Financeira"), sendo certo que, em caso de vencimento da Aplicação Financeira previsto no item (iii) da Cláusula 6.1 acima, os recursos da Aplicação Financeira vencida serão utilizados para a realização da Nova Aplicação Financeira, observado que, a Fiduciante, com expressa anuência do Agente Fiduciário, poderá instruir o Banco Depositário a transferir qualquer rendimento da Aplicação Financeira imediatamente para a Fiduciante, desde que a Aplicação Financeira





6RTD-RJ 27.12.2016  
PROT. 1347158



mantenha o valor mínimo de R\$550.000.000,00, ressalvada a hipótese prevista na Cláusula 1.6 acima.

6.3. A Fiduciante obriga-se a promover o reforço ou substituição da garantia a que se refere a Cláusula 6.1 acima, mediante a celebração do respectivo aditamento a este Contrato, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data da ocorrência de qualquer um dos eventos descritos na Cláusula 6.1. acima de forma a manter a presente garantia íntegra, observada a obrigação de registro prevista na Cláusula 2.1 acima.

6.3.1. Caso qualquer dos eventos descritos no item 6.1. acima impossibilite a constituição da Nova Aplicação Financeira na Conta Vinculada, a Fiduciante se compromete, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da ocorrência de tal evento, a abrir nova conta vinculada ("Nova Conta Vinculada") junto ao Banco Depositário, que deverá seguir os mesmos termos e condições dispostos neste Contrato, e comunicar a abertura da Nova Conta Vinculada ao Agente Fiduciário imediatamente após a sua abertura. A necessidade de constituição de Nova Conta Vinculada não desobriga a Fiduciante de reforçar ou substituir a garantia no prazo e nas condições previstas nas Cláusulas 6.2 e 6.3 acima, sendo que os prazos referidos em tais cláusulas começaram a contar da data em que a Nova Conta Vinculada for aberta junto ao Banco Depositário.

6.4. Quando do reforço ou substituição da Aplicação Financeira, as Partes celebrarão aditamento ao presente Contrato para substituição do Anexo I, substancialmente na forma do Anexo II ao presente Contrato.

6.5. Na hipótese de vencimento da Aplicação Financeira, caso a Fiduciante não realize a cessão fiduciária da Nova Aplicação Financeira ao Agente Fiduciário no prazo previsto na Cláusula 6.3 acima, o Agente Fiduciário estará autorizado a determinar que o Banco Depositário, nos termos do Contrato de Banco Depositário, aplique o valor da Aplicação Financeira vencida em títulos e/ou investimentos que atendam aos critérios previstos na Cláusula 7.1 abaixo, ficando os novos títulos oriundos dessa aplicação cedidos fiduciariamente a favor dos Debenturistas representados pelo Agente Fiduciário, nos mesmos termos do disposto neste Contrato.

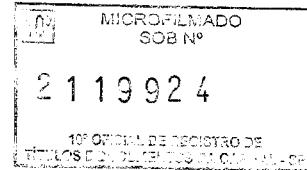
6.6. As Partes desde já concordam que não será considerado como hipótese de reforço ou substituição da garantia constituída no âmbito deste Contrato a ocorrência de bloqueio ou constrição da Conta Vinculada e/ou da Aplicação Financeira decorrente de erro operacional do Banco Depositário.

#### CLÁUSULA SÉTIMA – REQUISITOS PARA ACEITAÇÃO DA APLICAÇÃO FINANCEIRA

7.1. A Fiduciante obriga-se a, nas hipóteses de substituição ou reforço da garantia, ceder fiduciariamente em favor do Agente Fiduciário, a Nova Aplicação Financeira emitida pelo Banco Depositário a qual deverá atender aos previstos no item (iii) da Cláusula 1.1. acima.

#### CLÁUSULA OITAVA – EXCUSSÃO DA GARANTIA

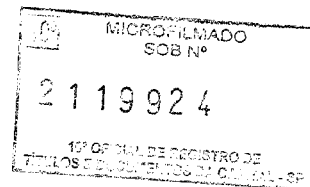
6RTD-RJ 27.12.2016  
PROT. 1347158



- 8.1. Após o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, ou no vencimento final, sem que haja a quitação das Obrigações Garantidas, as partes concordam que consolidar-se-á automaticamente em favor dos Debenturistas representados pelo Agente Fiduciário a propriedade plena da Aplicação Financeira e dos Direitos Creditórios, podendo o Agente Fiduciário, sem prévio aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, independentemente de prejuízo dos demais direitos previstos em lei, especialmente aqueles previstos pelo artigo 66-B, parágrafos 4º e 5º da Lei 4.728/65, promover a excussão da Cessão Fiduciária ora constituída e exercer todos os poderes que lhe são assegurados pela legislação vigente, inclusive os poderes "ad judicium" e "ad negotia", podendo vender, ceder, utilizar, resgatar ou transferir os recursos decorrentes da Aplicação Financeira e/ou dos Direitos Creditórios particularmente, por qualquer forma, independentemente de leilão, hasta pública, avaliação prévia ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, dar quitação e assinar quaisquer documentos ou termos, por mais especiais que sejam, com a finalidade específica de pagamento integral das Obrigações Garantidas, estando autorizado, de forma irrevogável e irretroatável, a realizar os procedimentos para excussão da Cessão Fiduciária, devendo ser entregues à Fiduciante os recursos que eventualmente sobejarem o valor das Obrigações Garantidas.
- 8.2. A Fiduciante concorda e reconhece expressamente que o Agente Fiduciário poderá praticar todos os atos necessários para a transferência dos Direitos Creditórios, receber valores, dar quitação e transigir, podendo solicitar todas as averbações, registros e autorizações, observadas as condições de excussão deste Contrato previstas nesta Cláusula Oitava.
- 8.3. A Fiduciante desde já se obriga a praticar os atos e cooperar com o Agente Fiduciário em tudo que se fizer necessário ao integral e pontual cumprimento dos procedimentos aqui previstos, inclusive no que se refere ao atendimento das exigências legais e regulamentares necessárias ao recebimento dos Direitos Creditórios.
- 8.4. A eventual excussão parcial da Cessão Fiduciária não afetará os termos, condições e proteções deste Contrato em benefício dos Debenturistas representados pelo Agente Fiduciário, bem como não implicará na liberação da Cessão Fiduciária ora constituída, sendo que o presente Contrato permanecerá em vigor até a data de liquidação de todas as Obrigações Garantidas.
- 8.5. A Fiduciante renuncia neste ato a qualquer direito ou privilégio legal ou contratual que possa afetar a livre e integral exequibilidade e transferência dos Direitos Creditórios no caso de sua excussão.
- 8.6. A excussão da Cessão Fiduciária na forma prevista neste Contrato poderá ser realizada para cobrança parcial ou total das Obrigações Garantidas, em tantas vezes quanto bastem para integral satisfação das Obrigações Garantidas, podendo inclusive ocorrer de forma independente ou em adição a qualquer outra garantia, real ou pessoal, concedida para integral satisfação das Obrigações Garantidas, sendo certo que a falta de recursos oriundos desta garantia para integral



6RTD-RJ 27.12.2016  
PROT. 1347158



quitação das Obrigações Garantidas não representará em nenhuma hipótese a quitação por parte da Fiduciária.

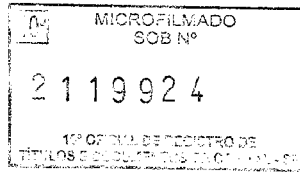
8.7. O Agente Fiduciário aplicará o produto da excussão da Cessão Fiduciária na seguinte ordem: (i) na liquidação dos custos e despesas incorridos para a proteção ou salvaguarda dos direitos da Fiduciante, incluindo, sem limitação, o pagamento de honorários e o reembolso de despesas; e (ii) no pagamento das obrigações pecuniárias decorrentes da Escritura de Emissão, amortizando-se inicialmente os juros e, subsequentemente, o valor principal e demais encargos.

8.8. A Fiduciante nomeia, a partir da data de assinatura deste Contrato, em caráter irrevogável e irretirável, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, como condição do presente negócio, e até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente pagas e cumpridas, o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, como seu bastante procurador para que, em nome da Fiduciante, possa, desde que esta não faça quando solicitado e/ou se recuse e/ou esteja impedida, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures:

- (a) exercer todos os atos necessários à conservação e defesa dos Direitos Creditórios;
- (b) no caso de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, ou no vencimento final sem que as Obrigações Garantidas tenham sido quitadas, firmar qualquer documento e praticar qualquer ato em nome da Fiduciante relativo à garantia constituída nos termos deste Contrato, na medida em que seja o referido ato ou documento necessário para constituir, conservar, formalizar ou validar a referida garantia, às expensas da Fiduciante, conforme o caso;
- (c) no caso de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, ou no vencimento final sem que as Obrigações Garantidas tenham sido quitadas, receber e utilizar os recursos relativos aos Direitos Creditórios, aplicando-o na amortização ou quitação das Obrigações Garantidas, nos termos dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514/97, podendo para tanto assinar documentos, emitir recibos e dar quitação, desde que nos estritos termos permitidos por meio deste Contrato, nos demais Documentos das Obrigações Garantidas e no Contrato de Banco Depositário, reconhecendo expressamente a Fiduciante a autenticidade e legalidade de tais atos, dando tudo como bom, firme e valioso para todos os efeitos, independentemente de autorização, aviso prévio ou notificação de qualquer natureza e sem prejuízo das demais cominações previstas nos Documentos das Obrigações Garantidas e no Contrato de Banco Depositário;
- (d) requerer todas e quaisquer aprovações prévias ou consentimentos que possam ser necessários para o recebimento dos recursos relativos aos Direitos Creditórios, conforme descrito acima, inclusive, sem limitação, aprovações prévias ou consentimentos do Banco Central do Brasil, da Secretaria da Receita Federal, e de quaisquer outras agências ou autoridades federais, estaduais ou municipais, em



6RTD-RJ 27.12.2016  
PROT. 1347158



todas as suas respectivas divisões e departamentos, ou ainda quaisquer outros terceiros;

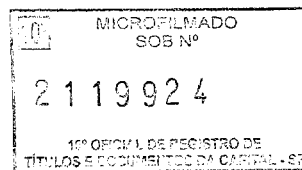
- (e) no caso de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, ou no vencimento final sem que as Obrigações Garantidas tenham sido quitadas, tomar as medidas para consolidar a propriedade plena dos Direitos Creditórios em caso de execução da garantia, nos termos previstos neste Contrato;
- (f) conservar e recuperar a posse dos Direitos Creditórios, bem como dos instrumentos que o representam, contra qualquer detentor, inclusive a própria Fiduciante; e
- (g) representar a Fiduciante em juízo ou fora dele, perante terceiros e todas e quaisquer agências ou autoridades federais, estaduais ou municipais, em todas as suas respectivas divisões e departamentos, incluindo, entre outras, cartórios de registros de títulos e documentos, cartórios de protesto, instituições bancárias, Banco Central do Brasil e Secretaria da Receita Federal, em relação aos Direitos Creditórios e a este Contrato e exercer todos os demais direitos conferidos à Fiduciante sobre os mesmos, podendo inclusive transigir e, se qualquer Direito Creditório Cedido não for pago, levá-lo a protesto e promover a cobrança judicial pertinente contra quem de direito e quaisquer coobrigados ou outros responsáveis pelo pagamento, assim como dispor, pelo preço que entender, transferindo-os por cessão, endosso, quando se tratar de título de crédito, ou como lhe convenha, com poderes amplos e irrevogáveis para assinar quaisquer termos necessários para a efetivação dessa transferência, receber e dar quitação.

8.8.1. A procuração outorgada nos termos da Cláusula 8.8. acima possui validade de um ano e deverá ser renovada anualmente com antecedência de, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis contados de cada data de aniversário da celebração deste Contrato, na forma do Anexo III.

#### CLÁUSULA NONA – COMUNICAÇÕES

9.1. Comunicações: Todas e quaisquer comunicações, notificações, solicitações, autorizações e pedidos nos termos deste Contrato deverão ser feitas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas válidas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais partes pela parte que tiver seu endereço alterado.

6RTD-RJ 27.12.2016  
PROT00.1347158



Se para a Fiduciante:

BR PROPERTIES S.A.  
Avenida das Nações Unidas 12495, Centro Empresarial Berrini  
Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar  
04578-000 São Paulo, SP  
At.: Sr. André Fernandes Berenguer  
Telefone: (11) 3201-1000  
Fac-símile: (11) 3201-1001  
Correio Eletrônico: andre@brpr.com.br

com cópia para

At.: Sra. Vanessa Rizzon  
Correio Eletrônico: vanessa@brpr.com.br e juridico@brpr.com.br

Se para o Agente Fiduciário:

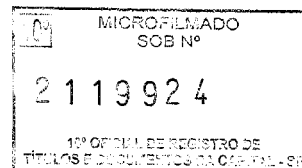
PENTÁGONO S.A DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS  
Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304  
22640-102 Rio de Janeiro, RJ  
At.: Sra. Nathalia Machado Loureiro  
Sra. Marcelle Motta Santoro  
Sr. Marco Aurélio Ferreira  
Telefone: (21) 3385-4565  
Fac-símile: (21) 3385-4046  
Correio Eletrônico: garantia@pentagonotruster.com.br

#### CLÁUSULA DÉCIMA – DESPESAS

10.1. A Fiduciante suportará todos e quaisquer tributos, encargos, despesas, ônus e quaisquer outros custos que venham a ser pagos ou devidos pelo Agente Fiduciário em razão do presente Contrato, especialmente aqueles decorrentes da efetivação, manutenção, excussão e extinção da Cessão Fiduciária.

10.2. Todas as despesas que venham a ser comprovadamente incorridas pelo Agente Fiduciário, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de excussão da presente Cessão Fiduciária, além de eventuais tributos, encargos, taxas e comissões, são de responsabilidade exclusiva da Fiduciante, que deverá pagar por tais despesas, mediante pagamento das respectivas faturas emitidas diretamente em seu nome, e acompanhadas de cópia dos respectivos comprovantes, ou reembolsá-las, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento pela Fiduciante de cópia dos respectivos comprovantes.

6RTD-RJ 27.12.2016  
PROT. 1347158



#### CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. As Partes declaram que o presente Contrato integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo, mas não se limitando, à celebração da Escritura de Emissão e deste Contrato, de forma que nenhum dos documentos relacionados à Emissão poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

11.2. As Partes celebram este Contrato em caráter irrevogável e irretroatável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

11.3. 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. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste Contrato, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Contrato.

11.4. Se qualquer disposição deste Contrato for considerada inválida e/ou ineficaz, as Partes deverão emendar seus melhores esforços para substituí-la por outra de conteúdo similar e com os mesmos efeitos. A eventual invalidade e/ou ineficácia de uma ou mais cláusulas não afetará as demais disposições do presente Contrato.

11.5. As palavras e os termos constantes deste Contrato, caso não possuam definição específica, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos na Escritura de Emissão de Debêntures.

11.6. Qualquer alteração a este Contrato somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.

11.6.1. Qualquer alteração a este Contrato, após a integralização das Debêntures, dependerá de prévia aprovação dos Debenturistas, reunidos em assembleia geral, nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão.

11.7. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra no cumprimento das obrigações ajustadas nesta Cessão 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.

11.7.1. O disposto na Cláusula 11.7. acima, prevalecerá ainda que a tolerância ou a não

6RTD-RJ 27.12.2016  
PROT. 1347158



aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

11.7.2. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições desta Cessão Fiduciária, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

11.8. As obrigações constituídas por esta Cessão Fiduciária são extensivas e obrigatórias aos herdeiros e sucessores a qualquer título das Partes.

11.9. Fica desde logo estipulado que a presente Cessão Fiduciária revoga e substitui todo e qualquer entendimento havido entre as Partes anteriormente a esta data sobre o mesmo objeto.

11.10. As Partes reconhecem que o presente Contrato constitui um título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, incisos I, III e V, da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor ("Código de Processo Civil").

#### CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – FORO

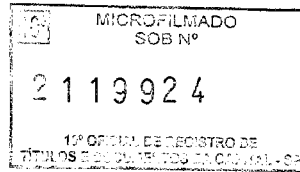
12.1. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo para dirimir qualquer dúvida oriunda do presente Contrato, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 3 (três) vias de igual teor e conteúdo, na data abaixo indicada, tudo na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

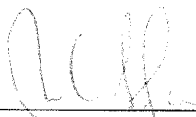
São Paulo, 21 de dezembro de 2016.

[O restante da página foi deixado intencionalmente em branco]

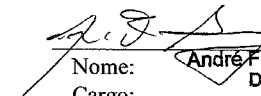
6RTD-RJ 27.12.2016  
PROT. 1347158



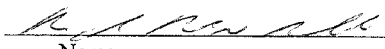
Página de Assinatura do Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira em Garantia celebrado em 21 de dezembro de 2016 entre a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários e a BR Properties S.A.

  
Nome: Martin Andrés Jaco  
Cargo: Diretor Presidente


BR PROPERTIES S.A.

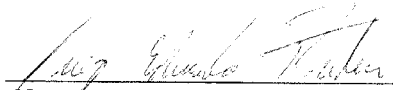
  
Nome: André F. Berenguer  
Cargo: Diretor

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

  
Nome: Rafael P. Rosalba  
Cargo: Procurador

Testemunhas:

  
Nome: Alberto José Coelho Duarte  
RG n.º: 33.654.083-2  
CPF/MF n.º: 357.656.848-40

  
Nome: Luiz Eduardo Castro Silva Peitar  
RG n.º: 38.680.873-9  
CPF/MF n.º: 410.100.228-22

10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 22.919.536/0001-48
Renata Cristina de Oliveira Santos Aoki - Oficiala
Emol. R\$ 9.518,51 Protocolado e prenotado sob o n. 2.119.924 em
Estado R\$ 2.705,26 23/12/2016 e registrado, hoje, em microfilme
Ipesp R\$ 1.394,71 sob o n. 2.119.924, em títulos e documentos.
R. Civil R\$ 500,98 São Paulo, 23 de dezembro de 2016
T. Justiça R\$ 653,27
M. Público R\$ 456,88
Iss R\$ 199,50
Total R\$ 15.429,11

Selos e taxas  
Recolhidos p/verba  
Renata Cristina de Oliveira Santos Aoki - Oficiala  
Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado

Rubens F. da Rocha  
Escrevente Autorizado

093277AA044731

**3º OFÍCIO**  
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS DA CAPITAL

O presente documento está protocolado, registrado e digitalizado sob o número e data declarados à margem. O que é certifica.

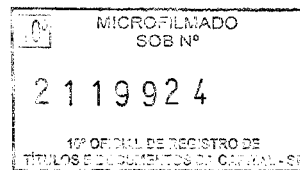
Sônia Maria Andrade dos Santos - OFICIALA - MATR. 90/126

Paulo César Andrade dos Santos - 1º SUBSTITUTO - CTPS n.º: 26122/024 - RJ  
Marco André de A. Sabóia Santos - 2º SUBSTITUTO - CTPS n.º: 25276/00115 - RN  
Cleia de Araújo Barreto - 3º SUBSTITUTA - CTPS n.º: 7324128/001-0 RJ  
Jorge Edmo de Abreu Maciel - 4º SUBSTITUTO - CTPS n.º: 98946/058-RJ

Selo de Fiscalização Eletrônico: EBTX72905 CDB  
Consulte a Validade do Selo em: <https://www.3.titri.jus.br/sitepublico>



6RTD-RJ 27.12.2016  
PROTOD.1347158



ANEXO I

*Aplicação Financeira*

Descrição dos títulos representativos da Aplicação Financeira cedida fiduciariamente ao Agente Fiduciário ("Aplicação Financeira"):

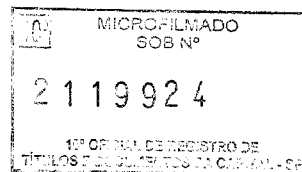
- Tipo: [•]
- Número: [•]
- Emissor: [•]
- Valor de Face: [•]
- Taxa: [•]
- Data de Emissão: [•]
- Data de Vencimento: [•]



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

6RTD-RJ 27.12.2016  
PROT. 1347158



ANEXO II

*Minuta de Aditamento*

[\*] ADITAMENTO AO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE APLICAÇÃO FINANCEIRA EM GARANTIA

Pelo presente Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira em Garantia ("Aditamento"), as partes:

BR PROPERTIES S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas 12495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 06.977.751/0001-49, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.316.592, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Fiduciante"); e

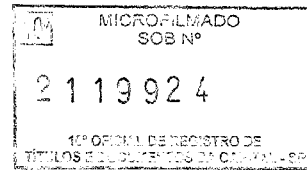
PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 08, Ala B, salas 302, 303 e 304, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de agente fiduciário, nomeado na Escritura de Emissão (conforme definido abaixo), representando a comunhão dos titulares das debêntures objeto da Escritura de Emissão ("Agente Fiduciário");

Sendo a Fiduciante e o Agente Fiduciário e o Banco Depositário denominados doravante isoladamente como "Parte" e conjuntamente como "Partes";

CONSIDERANDO QUE:

- a) As Partes celebraram, em [\*] de [\*] de 2016, o "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira em Garantia" ("Contrato de Cessão Fiduciária Aplicação Financeira");
- b) As Partes concordaram com a substituição do Anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira, de forma a incluir a descrição da Aplicação Financeira de titularidade da Fiduciante cedida fiduciariamente ao Agente Fiduciário, conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira; e
- c) Diante do disposto acima, as Partes desejam aditar o Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira.

6RTD-RJ 27.12.2016  
PROT. 1347158



Resolvem as Partes celebrar o presente Aditamento, que será regido pelas cláusulas e condições a seguir:

#### CLÁUSULA PRIMEIRA – DOS TERMOS DEFINIDOS

1.1. Os termos utilizados neste Aditamento que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira.

#### CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

2.1. Por meio do presente Aditamento, a Fiduciante cede fiduciariamente ao Agente Fiduciário, a aplicação financeira descrita no Anexo A ao presente Aditamento, os quais passam a integrar de forma definitiva a definição de "Aplicação Financeira", para todos os fins do Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira.

2.1.1. O Anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira é neste ato substituído, de forma irrevogável e irretroatável, pelo Anexo A ao presente Aditamento.

#### CLÁUSULA TERCEIRA – DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS

3.1. Pelo presente Aditamento, a Fiduciante ratifica, expressa e integralmente, todas as declarações, garantias, procurações e avenças, prestadas, outorgadas e contratadas no Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira, como se tais declarações, garantias, procurações e avenças estivessem aqui integralmente transcritas.

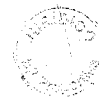
#### CLÁUSULA QUARTA – DO REGISTRO

4.1. A Fiduciante obriga-se a realizar, às suas expensas e em prazo não excedente a 5 (cinco) Dias Úteis da data de assinatura deste Aditamento, o seu registro nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes de todas as Partes, devendo entregar ao Agente Fiduciário uma via física devidamente registrada.

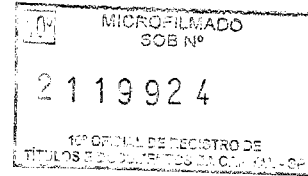
#### CLÁUSULA QUINTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1. Ratificação. Exceto como expressamente aditado nos termos do presente, todas as disposições, termos e condições do Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira permanecem integralmente em pleno vigor e efeito, e são, neste ato, expressamente ratificados por todas as Partes.

5.2. Despesas. A Fiduciante suportará todos e quaisquer tributos, encargos, despesas, ônus e quaisquer outros custos que venham a ser pagos ou devidos pelo Agente Fiduciário na qualidade de representante dos Debenturistas em razão do presente Aditamento, especialmente aqueles



6RTD-RJ 27.12.2016  
PROT. 1347158



decorrentes da efetivação, manutenção, registro, excussão e extinção da Cessão Fiduciária em garantia prevista neste Aditamento.

5.3. Não Novação. As Partes declaram expressamente que o presente Aditamento não constitui de nenhuma forma a novação de qualquer uma das Obrigações Garantidas.

5.4. Aditamentos. Fica desde já certo e ajustado que o Contrato e Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira e os demais Documentos das Obrigações Garantidas poderão ser alterados, sem a necessidade de aprovação pelos Debenturistas, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Debenturistas e somente quando tal alteração decorrer (i) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, da ANBIMA, BM&FBOVESPA ou da CETIP; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação, ou aritmético; (iii) da atualização dos dados cadastrais das partes, tais como alteração na denominação social, endereço e telefone, entre outros ou (iv) se de outra forma disposta no Contrato.

5.5. Lei Aplicável. Este Aditamento é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

5.6. Foro. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo para dirimir qualquer dúvida oriunda do presente Aditamento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

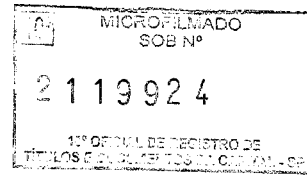
E, por estarem justas e contratadas, as Partes assinam o presente Aditamento em 3 (três) vias de igual teor e conteúdo, na data abaixo indicada, tudo na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, [•] de [•] de 20[•].

[O restante da página foi deixado intencionalmente em branco]

Handwritten signatures and a circular stamp, likely representing the parties and witnesses to the document.

6RTD-RJ 27.12.2016  
PROT. 1347158



*Página de Assinatura do [•] Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira em Garantia celebrado em [•] de [•] de 2016 entre Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, a BR Properties S.A. e o Banco Bradesco S.A.*

BR PROPERTIES S.A.

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

BANCO BRADESCO S.A.

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

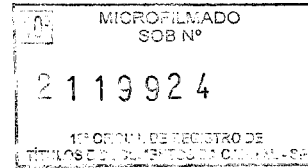
\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

Testemunhas:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
RG n.º:  
CPF/MF n.º:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
RG n.º:  
CPF/MF n.º:

6RTD-RJ 27.12.2016  
PROT. 1347158



ANEXO A

*Aplicação Financeira*

Descrição dos títulos representativos da Aplicação Financeira cedida fiduciariamente ao Agente Fiduciário ("Aplicação Financeira");

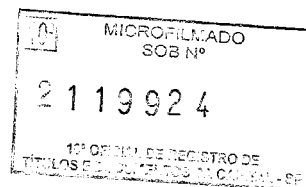
Tipo: [•]  
Número: [•]  
Emissor: [•]  
Valor de Face: [•]  
Taxa: [•]  
Data de Emissão: [•]  
Data de Vencimento: [•]



*Ar*

*na*

6RTD-RJ 27.12.2016  
PROT. 1347158



Anexo III

*Modelo de Procuração*

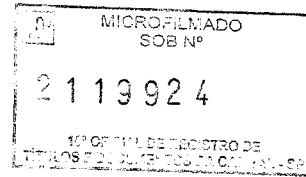
PROCURAÇÃO

BR PROPERTIES S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas 12495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 06.977.751/0001-49, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.316.592, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Fiduciante") outorga em caráter irrevogável e irretirável, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, como condição do presente negócio, e até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente pagas e cumpridas, a PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 08, Ala B, salas 302, 303 e 304, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38, na qualidade de representante dos Debenturistas ("Agente Fiduciário"), na qualidade de representante dos Debenturistas, como seu bastante procurador para que, em nome da Fiduciante, possa, desde que esta não o faça quando solicitado e/ou se recuse e/ou esteja impedida, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures:

- (a) exercer todos os atos necessários à conservação e defesa dos Direitos Creditórios;
- (b) no caso de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, ou no vencimento final sem que as Obrigações Garantidas tenham sido quitadas, firmar qualquer documento e praticar qualquer ato em nome da Fiduciante relativo à garantia constituída nos termos deste Contrato, na medida em que seja o referido ato ou documento necessário para constituir, conservar, formalizar ou validar a referida garantia, às expensas da Fiduciante, conforme o caso;
- (c) no caso de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, ou no vencimento final sem que as Obrigações Garantidas tenham sido quitadas, receber e utilizar os recursos relativos aos Direitos Creditórios, aplicando-o na amortização ou quitação das Obrigações Garantidas, nos termos dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514/97, podendo para tanto assinar documentos, emitir recibos e dar quitação, desde que nos estritos termos permitidos por meio deste Contrato e nos demais Documentos das Obrigações Garantidas, reconhecendo expressamente a Fiduciante a autenticidade e legalidade de tais atos, dando tudo como bom, firme e valioso para todos os efeitos, independentemente de autorização, aviso prévio ou notificação de qualquer natureza



6RTD-RJ 27.12.2016  
PROTQC.1347158



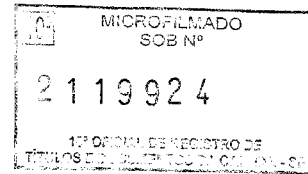
e sem prejuízo das demais cominações previstas nos Documentos das Obrigações Garantidas;

- (d) requerer todas e quaisquer aprovações prévias ou consentimentos que possam ser necessários para o recebimento dos recursos relativos aos Direitos Creditórios, conforme descrito acima, inclusive, sem limitação, aprovações prévias ou consentimentos do Banco Central do Brasil, da Secretaria da Receita Federal, e de quaisquer outras agências ou autoridades federais, estaduais ou municipais, em todas as suas respectivas divisões e departamentos, ou ainda quaisquer outros terceiros;
- (e) no caso de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, ou no vencimento final sem que as Obrigações Garantidas tenham sido quitadas, tomar as medidas para consolidar a propriedade plena dos Direitos Creditórios em caso de execução da garantia, nos termos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária (conforme abaixo definido);
- (f) conservar e recuperar a posse dos Direitos Creditórios, bem como dos instrumentos que o representam, contra qualquer detentor, inclusive a própria Fiduciante; e
- (g) representar a Fiduciante em juízo ou fora dele, perante terceiros e todas e quaisquer agências ou autoridades federais, estaduais ou municipais, em todas as suas respectivas divisões e departamentos, incluindo, entre outras, cartórios de registros de títulos e documentos, cartórios de protesto, instituições bancárias, Banco Central do Brasil e Secretaria da Receita Federal, em relação aos Direitos Creditórios e a este Contrato e exercer todos os demais direitos conferidos à Fiduciante sobre os mesmos, podendo inclusive transigir e, se qualquer Direito Creditório não for pago, levá-lo a protesto e promover a cobrança judicial pertinente contra quem de direito e quaisquer coobrigados ou outros responsáveis pelo pagamento, assim como dispor, pelo preço que entender, transferindo-os por cessão, endosso, quando se tratar de título de crédito, ou como lhe convenha, com poderes amplos e irrevogáveis para assinar quaisquer termos necessários para a efetivação dessa transferência, receber e dar quitação.

A presente procuração é válida pelo prazo de 1 (um) ano a partir desta data e deverá ser renovada anualmente pela Fiduciária, no prazo previsto na Cláusula 8.8.1 do Contrato de Cessão Fiduciária (conforme abaixo definido), até a quitação integral das Obrigações Garantidas.



6RTD-RJ 27.12.2016  
PROTOK. 1347158



Termos aqui iniciados em letras maiúsculas, mas não definidos nesta Procuração deverão ter o significado a eles atribuídos no Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira, celebrado em [•] de [•] de 2016 ("Contrato de Cessão Fiduciária").

BR PROPERTIES S.A.

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:



A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name.

Handwritten initials, possibly "pa", in black ink.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO XV**

---

- CÓPIA DO 1º ADITAMENTO AO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE APLICAÇÃO FINANCEIRA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



1º ADITAMENTO AO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE APLICAÇÃO FINANCEIRA EM

GARANTIA

6RTD-RJ 05.01.2017  
PROT. 1347420

Pelo presente Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira em Garantia ("Aditamento"), as partes:

BR PROPERTIES S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas 12495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 06.977.751/0001-49, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.316.592, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Fiduciante"); e

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 08, Ala B, salas 302, 303 e 304, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de agente fiduciário, nomeado na Escritura de Emissão (conforme definido abaixo), representando a comunhão dos titulares das debêntures objeto da Escritura de Emissão ("Agente Fiduciário");


Sendo a Fiduciante e o Agente Fiduciário e o Banco Depositário denominados doravante isoladamente como "Parte" e conjuntamente como "Partes";

CONSIDERANDO QUE:

- a) As Partes celebraram, em 21 de dezembro de 2016, o "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira em Garantia*" ("Contrato de Cessão Fiduciária Aplicação Financeira");
- b) As Partes concordaram com a substituição do Anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira, de forma a incluir a descrição da Aplicação Financeira de titularidade da Fiduciante cedida fiduciariamente ao Agente Fiduciário, conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira; e
- c) Diante do disposto acima, as Partes desejam aditar o Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira.

Resolvem as Partes celebrar o presente Aditamento, que será regido pelas cláusulas e condições a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DOS TERMOS DEFINIDOS




1º ADITAMENTO AO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE APLICAÇÃO FINANCEIRA EM GARANTIA

Pelo presente Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira em Garantia ("Aditamento"), as partes:

BR PROPERTIES S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas 12495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 06.977.751/0001-49, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.316.592, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Fiduciante"); e

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 08, Ala B, salas 302, 303 e 304, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de agente fiduciário, nomeado na Escritura de Emissão (conforme definido abaixo), representando a comunhão dos titulares das debêntures objeto da Escritura de Emissão ("Agente Fiduciário");

Sendo a Fiduciante e o Agente Fiduciário e o Banco Depositário denominados doravante isoladamente como "Parte" e conjuntamente como "Partes";

CONSIDERANDO QUE:

- a) As Partes celebraram, em 21 de dezembro de 2016, o "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira em Garantia" ("Contrato de Cessão Fiduciária Aplicação Financeira");
- b) As Partes concordaram com a substituição do Anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira, de forma a incluir a descrição da Aplicação Financeira de titularidade da Fiduciante cedida fiduciariamente ao Agente Fiduciário, conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira; e
- c) Diante do disposto acima, as Partes desejam aditar o Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira.

Resolvem as Partes celebrar o presente Aditamento, que será regido pelas cláusulas e condições a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DOS TERMOS DEFINIDOS

2  



1.1. Os termos utilizados neste Aditamento que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira.

#### CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

2.1. Por meio do presente Aditamento, a Fiduciante cede fiduciariamente ao Agente Fiduciário, a aplicação financeira descrita no Anexo A ao presente Aditamento, os quais passam a integrar de forma definitiva a definição de "Aplicação Financeira", para todos os fins do Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira.

2.1.1. O Anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira é neste ato substituído, de forma irrevogável e irretratável, pelo Anexo A ao presente Aditamento.

#### CLÁUSULA TERCEIRA – DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS

3.1. Pelo presente Aditamento, a Fiduciante ratifica, expressa e integralmente, todas as declarações, garantias, procurações e avenças, prestadas, outorgadas e contratadas no Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira, como se tais declarações, garantias, procurações e avenças estivessem aqui integralmente transcritas.

#### CLÁUSULA QUARTA – DO REGISTRO

4.1. A Fiduciante obriga-se a realizar, às suas expensas e em prazo não excedente a 5 (cinco) Dias Úteis da data de assinatura deste Aditamento, o seu registro nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes de todas as Partes, devendo entregar ao Agente Fiduciário uma via física devidamente registrada.

#### CLÁUSULA QUINTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1. Ratificação. Exceto como expressamente aditado nos termos do presente, todas as disposições, termos e condições do Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira permanecem integralmente em pleno vigor e efeito, e são, neste ato, expressamente ratificados por todas as Partes.

5.2. Despesas. A Fiduciante suportará todos e quaisquer tributos, encargos, despesas, ônus e quaisquer outros custos que venham a ser pagos ou devidos pelo Agente Fiduciário na qualidade de representante dos Debenturistas em razão do presente Aditamento, especialmente aqueles decorrentes da efetivação, manutenção, registro, excussão e extinção da Cessão Fiduciária em garantia prevista neste Aditamento.

5.3. Não Novação. As Partes declaram expressamente que o presente Aditamento não constitui de nenhuma forma a novação de qualquer uma das Obrigações Garantidas.

2  



5.4. Aditamentos. Fica desde já certo e ajustado que o Contrato e Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira e os demais Documentos das Obrigações Garantidas poderão ser alterados, sem a necessidade de aprovação pelos Debenturistas, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Debenturistas e somente quando tal alteração decorrer (i) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, da ANBIMA, BM&FBOVESPA ou da CETIP; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação, ou aritmético; (iii) da atualização dos dados cadastrais das partes, tais como alteração na denominação social, endereço e telefone, entre outros ou (iv) se de outra forma disposta no Contrato.

5.5. Lei Aplicável. Este Aditamento é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

5.6. Foro. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo para dirimir qualquer dúvida oriunda do presente Aditamento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes assinam o presente Aditamento em 3 (três) vias de igual teor e conteúdo, na data abaixo indicada, tudo na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 03 de janeiro de 2017.

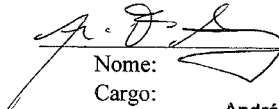
[O restante da página foi deixado intencionalmente em branco]

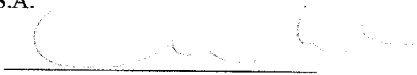
2  



*Página de Assinatura do 1º Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira em Garantia celebrado em 03 de janeiro de 2017 entre Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários e a BR Properties S.A*

BR PROPERTIES S.A.

  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: **André F. Berenguer**  
Diretor

  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: **Cristina Maria Sobike**  
Advogada  
OAB/SP 59028



093377AA045130

**6º OFÍCIO** O presente documento está protocolado, registrado e digitalizado sob o número e data declarados à margem. O que certifico.

**Sônia Maria Andrade dos Santos - OFICIAL - MATR. 90/126**

Paulo César Andrade dos Santos - 1º SUBSTITUTO - CTPS nº: 26122/024 - RJ  
Marco André de A. Sobóia Santos - 2º SUBSTITUTO - CTPS nº: 25276/00015 - RN  
Cleia de Araújo Barreto - 3º SUBSTITUTA - CTPS nº 7324128/001-0 RJ  
Jorge Edmo de Abreu Madel - 4º SUBSTITUTO - CTPS nº: 68946/058-RJ

Selo de Fiscalização Eletrônico: **EBTX73174 EHA**  
Consulte a Validade do Selo Em: <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Rua do Carmo, 17 - 1º andar - Centro - Rio de Janeiro, RJ - CEP: 20011-900 - Fone: (21) 2272-3178 - www.tjrj.jus.br

**AVERBADO**  
A margem do registro nº 1347158  
Art. 128 da Lei de Registro Público nº 6.015/73  
6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro



Página de Assinatura do 1º Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira em Garantia celebrado em 03 de janeiro de 2017 entre Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários e a BR Properties S.A

BR PROPERTIES S.A.

Handwritten signature of André F. Berenguer
Nome:
Cargo:
André F. Berenguer
Diretor

Handwritten signature of Cristina Maria Soubile
Nome:
Cargo:
Cristina Maria Soubile
Advogada
OAB/SP 59038



Table with 2 columns: Category and Amount. Includes Emol., Estado, Ipesp, R. Civil, T. Justiça, M. Público, Iss, Total, Selos e taxas, Recolhidos p/verba.

10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 22.919.536/0001-48
Renata Cristina de Oliveira Santos Aoki - Oficial
R\$ 49,24 Protocolado e prenotado sob o n. 2.120.917 em
R\$ 13,99 06/01/2017 e registrado, hoje, em microfilme
R\$ 7,21 sob o n. 2.120.917, em títulos e documentos.
R\$ 2,59 Averbado à margem do registro n. 2119924
São Paulo, 06 de janeiro de 2017

Handwritten signature of Cléber dos Santos
CLÉBER DOS SANTOS
Escritor Autorizado



*Página de Assinatura do 1º Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira em Garantia celebrado em 03 de janeiro de 2017 entre Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários e a BR Properties S.A*

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Nome: Paulo Luiz Ferreira  
Cargo: Procurador

Testemunhas:

Nome: Alberto José Coêlho Duarte  
RG n.º: 33.854.083-2  
CPF/MF n.º: 357.856.848-40

Nome: Luiz Eduardo Castro Silva Peiter  
RG n.º: 38.680.873-9  
CPF/MF n.º: 410.100.228-22

ANEXO A

*Aplicação Financeira*

Descrição dos títulos representativos da Aplicação Financeira cedida fiduciariamente ao Agente Fiduciário ("Aplicação Financeira"):

Número da Aplicação: 11484627  
Tipo: Compromissada  
C/V: Venda  
Pré/Pós: Pós  
Indexador: CDI  
%: 99,25  
Carência: 0  
Data da Aplicação: 29/12/2016  
Data do Compromisso: 28/04/2017  
Banco: Banco Bradesco S.A.  
Agência: 2372  
Conta: 10022  
Ativo: BRAM14  
Quantidade: 1.439.047  
Valor Efetuado: R\$550.000.107,78  
PU: R\$382,19746000



2 *[Handwritten signature]*

---

**ANEXO XVI**

- ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP  
02 07 15



JUCESP PROTOCOLO  
0.602.987/15-5



**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**  
Companhia Aberta

NIRE 35.300.157.648  
CNPJ/MF nº 02.773.542/0001-22

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA**  
REALIZADA EM 27 DE MAIO DE 2015

**Hora, Data, Local:** Às 18:00 horas do dia 27 de maio de 2015, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte.

**Convocação e Presença:** Dispensada a convocação nos termos do parágrafo 4º do artigo 124 da Lei nº 6.404/76, em decorrência da presença de acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia ("Acionistas").

**Mesa:** Presidente, Sr. Marcelo Michalú; e Secretário, Sr. Marcelo Meth.

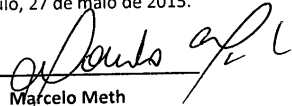
**Ordem do Dia:** Examinar, discutir e deliberar a reforma e consolidação do Estatuto Social da Companhia, nos termos da *Proposta da Administração e Relatório Detalhado com Justificativas à Alteração do Estatuto Social*, a qual foi disponibilizada aos acionistas em conformidade com o artigo 6º, da Instrução CVM 481/09, com o objetivo de aprovar a reforma da redação do artigo 3º, do Estatuto Social, para inclusão de novos itens no objeto social da Companhia.

**Deliberações:** Após o exame e discussão, os acionistas aprovaram, por unanimidade, a reforma do Estatuto Social da Companhia, a fim de implementar as alterações conforme Proposta da Administração e Relatório Detalhado com Justificativas à Alteração do Estatuto Social, bem como a consolidação do Estatuto Social da Companhia, que passa a ter vigência com a reação constante do Anexo I da presente ata.

**Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a assembleia, depois de lavrada a presente ata que, depois de lida e achada conforme, vai assinada pelos presentes no livro próprio. **Mesa:** Marcelo Michalú - Presidente; Marcelo Meth - Secretário. **Acionistas:** RB Capital Holding S.A. (por seu Diretor Marcelo Michalú e procurador Roberto Carlos Traballi) e RB Capital Serviços de Crédito Ltda. (por seu Diretor Marcelo Meth e procurador Felipe Brito da Silva).

Certifico que a presente é cópia fiel da via lavrada no livro próprio.

São Paulo, 27 de maio de 2015.

  
Marcelo Meth  
Secretário



JUCESP  
02 07 15

**ANEXO I**

*(consolidado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 27 de maio de 2015)*

**ESTATUTO SOCIAL DA RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

**Companhia Aberta**

**CAPÍTULO I**

**DENOMINAÇÃO, OBJETO, DURAÇÃO E SEDE**

**Artigo 1º** - A RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO ("Companhia") é uma sociedade anônima aberta, regida pelo disposto no presente Estatuto Social e pela legislação aplicável em vigor, em especial a Lei nº. 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A.").

**Artigo 2º** - A Companhia tem sua sede e foro na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, 255, 5º andar, parte, Jardim Europa, CEP 01448-000, sendo-lhe facultado abrir e manter filiais, escritórios ou outras instalações em qualquer parte do território nacional ou do exterior, por deliberação da Assembleia Geral.

**Artigo 3º** - A Companhia tem por objeto:

- (i) Aquisição de créditos imobiliários e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários, bem como de créditos e direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios do agronegócio;
- (ii) Gestão e administração de carteiras de crédito imobiliário e de créditos e direitos creditórios do agronegócio, próprias ou de terceiros;
- (iii) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários que sejam compatíveis com as suas atividades;
- (iv) Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios do agronegócio que sejam compatíveis com as suas atividades;
- (v) Distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão;
- (vi) Prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros;
- (vii) Consultoria de investimentos em fundos de investimento que tenham como objetivo a aquisição de créditos imobiliários e créditos e direitos creditórios do agronegócio; e
- (viii) a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos imobiliários e créditos e direitos creditórios do agronegócio.





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.

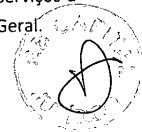
Parágrafo Segundo - Desde que realizados  $\frac{3}{4}$  (três quartos) do capital social, o Conselho de Administração poderá aumentá-lo dentro dos limites do capital autorizado, mediante subscrição pública ou particular de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, devendo o preço de emissão das ações ser fixado na forma do art. 170 da Lei das S.A., sem diluição injustificada da participação dos antigos acionistas.

Parágrafo Terceiro - Conforme faculta o art. 172 da Lei das S.A., o direito de preferência dos acionistas poderá ser excluído nas emissões de ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante: (a) a venda em Bolsa de Valores, mercado de balcão devidamente organizado por instituição autorizada a funcionar pela Comissão de Valores Mobiliários, ou subscrição pública; (b) permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos dos artigos 257 a 263 da Lei das S.A. O direito de preferência na subscrição de ações poderá, ainda, ser excluído nos termos de lei especial sobre incentivos fiscais.

Artigo 7º - A Companhia manterá todas as ações em conta de depósito, em nome de seus titulares, em instituição financeira que designar, obedecidas as normas então vigentes.

Artigo 8º - A Companhia poderá suspender os serviços de conversão, desdobramento, agrupamento e transferência de certificados por períodos que não ultrapassem, cada um, 15 (quinze dias), nem o total de 90 (noventa dias) durante o ano.

Artigo 9º - Observado o disposto no parágrafo terceiro do art. 168 da Lei das S.A., poderá a Companhia outorgar opção de compra de ações a seus administradores, empregados ou a pessoas naturais que prestem serviços à própria Companhia ou a sociedades sob seu controle, de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral.



# COMPANHIA

## 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.

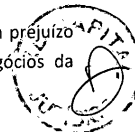
Artigo 14 - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas pelo voto afirmativo da maioria dos acionistas presentes, exceto nos casos em que a lei, este Estatuto Social e/ou os acordos de acionistas registrados nos livros da Companhia prevejam *quorum* maior de aprovação.

### 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



# UNIP 03 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.

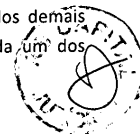
Artigo 19 - O Conselho de Administração reunir-se-á sempre que convocado pelo seu Presidente, pelo Vice-Presidente ou pela maioria de seus membros. A convocação deverá ser enviada a todos os membros do Conselho por carta, telegrama ou fac-símile, com, no mínimo 3 (três) dias úteis de antecedência.

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



# CONSEJO

## 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;



30.03.15

- (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.



DUPLICATA  
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.

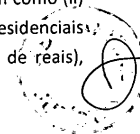
Artigo 29 - Nos atos e operações que importem responsabilidade ou obrigação para a Companhia ou que exonerem terceiros de obrigações para com a Companhia, incluindo o uso do nome empresarial, a Companhia deverá ser representada por: (a) quaisquer 2 (dois) Diretores, em conjunto, ou (b) quaisquer 2 (dois) 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),



JUL 2015

poderá ser realizada por quaisquer dois Diretores, em conjunto, ou por qualquer Diretor em conjunto com um Procurador, ou por quaisquer dois Procuradores, em conjunto.

Parágrafo Terceiro – Excepcionalmente, desde que respeitadas as prerrogativas do Conselho de Administração dispostas acima, a Companhia poderá ser representada isoladamente por 1 (um) Diretor ou por 1 (um) Procurador, desde que tal representação tenha sido previamente aprovada por unanimidade em reunião de Diretoria, a qual delimitará os limites dos poderes de representação e deliberará sobre a autorização ao substabelecimento, com ou sem reserva de iguais poderes.

Artigo 30 - Na outorga de procurações, a Companhia deverá ser representada por 2 (dois) Diretores. Os instrumentos de mandato estabelecerão, expressamente, os poderes outorgados aos procuradores, ter prazo máximo de 1 (um) ano e vedar o seu substabelecimento, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de iguais poderes.

Artigo 31 - É vedado aos Diretores e aos procuradores da Companhia obrigá-la em negócios estranhos ao objeto social, bem como praticar atos de liberalidade em nome da mesma.

#### **CAPÍTULO V CONSELHO FISCAL**

Artigo 32 - A Companhia terá um Conselho Fiscal de funcionamento não permanente, que exercerá as atribuições impostas por lei e que somente será instalado mediante solicitação de acionistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das ações com direito a voto ou 5% (cinco por cento) das ações sem direito a voto.

Parágrafo Único - O Conselho Fiscal será composto de, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros. Nos exercícios sociais em que a instalação do Conselho Fiscal for solicitada, a Assembleia Geral elegerá seus membros e estabelecerá a respectiva remuneração, observando-se que o mandato dos membros do Conselho Fiscal terminará na data da primeira Assembleia Geral Ordinária realizada após sua instalação.

#### **CAPÍTULO VI EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

Artigo 33 - O exercício social terminará no dia 31 de dezembro de cada ano, data em que serão levantados o balanço geral e os demais demonstrativos exigidos por lei. O balanço será auditado por auditores independentes registrados junto à Comissão de Valores Mobiliários.

Parágrafo Primeiro - A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração ou da Assembleia Geral, poderá levantar balanços semestrais, trimestrais ou mensais, bem como declarar dividendos à conta de lucros apurados nesses balanços, respeitado o disposto no Artigo 204 da Lei das S.A.

# JUCESP

## 02 07 15

Parágrafo Segundo - A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração ou da Assembleia Geral, poderá, ainda, declarar dividendos intermediários à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.

Parágrafo Terceiro - Observados os limites legais, o Conselho de Administração *ad referendum* da Assembleia Geral, ou a própria Assembleia Geral, poderá declarar o pagamento de juros sobre capital próprio, com base em balanço levantado na forma do *caput* ou do parágrafo primeiro deste Artigo.

Parágrafo Quarto - Os dividendos intermediários ou intercalares distribuídos e os juros sobre o capital próprio serão sempre imputados ao dividendo mínimo obrigatório previsto no Parágrafo Segundo do Artigo 34, abaixo.

Artigo 34 - Do resultado apurado em cada exercício serão deduzidos, antes de qualquer outra participação, os prejuízos acumulados e as provisões para o Imposto de Renda e para a Contribuição Social sobre o Lucro.

Parágrafo Primeiro - Do lucro líquido apurado no exercício, será deduzida a parcela de 5% (cinco por cento) para constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social.

Parágrafo Segundo - Do saldo restante, feitas as deduções e destinações referidas acima, será distribuído aos acionistas um dividendo mínimo obrigatório de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido, ajustado de acordo com o artigo 202 da Lei das S.A.

Parágrafo Terceiro - A Companhia manterá a reserva de lucros estatutária denominada "Reserva de Expansão", que terá por fim financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumento de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual será formada com até 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias e cujo saldo, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, se existentes, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social.

Parágrafo Quarto - O saldo terá a destinação que for aprovada pela Assembleia Geral.

## CAPÍTULO VII

### ACORDOS DE ACIONISTAS

Artigo 35 - Os acordos de acionistas que estabeleçam as condições de compra e venda de suas ações, ou o direito de preferência na compra destas, ou o exercício do direito de voto, serão sempre observados pela Companhia, desde que tenham sido arquivados na sede social, cabendo ao Presidente da Assembleia Geral e à respectiva administração abster-se de computar os votos proferidos contra os termos e disposições expressas de tais acordos ou de tomar providências que os contrariem, competindo, ainda, à Companhia informar a instituição financeira responsável pela escrituração das ações acerca da existência de acordo de acionistas arquivado em sua sede social.





# COMUNICADO

Parágrafo Primeiro - As obrigações ou ônus resultantes de acordo de acionistas da Companhia somente serão oponíveis a terceiros depois de averbados nos extratos emitidos pela instituição financeira responsável pela escrituração das ações.

## CAPÍTULO VIII LIQUIDAÇÃO

Artigo 36 - A Companhia será liquidada nos casos previstos em lei, caso em que a Assembleia Geral determinará a forma de liquidação, nomeará o liquidante e os membros do Conselho Fiscal, que funcionará durante todo o período de liquidação, fixando-lhes os respectivos honorários.

## CAPÍTULO IX RESOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

Artigo 37 - A Companhia e seus acionistas obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas neste Estatuto Social, nos eventuais acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia, na Lei das S.A. e das demais normas aplicáveis.

Artigo 38 - A arbitragem deverá ser conduzida e administrada conforme as regras vigentes constantes do Regulamento de Arbitragem do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá e administrada pelo próprio Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, e observados os dispositivos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, e do Código de Processo Civil Brasileiro.

Parágrafo Primeiro - A sede da arbitragem será a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, salvo se os acionistas acordarem expressamente outro local e sem prejuízo de os acionistas designarem localidade diversa para a realização de audiências.

Parágrafo Segundo - Os procedimentos serão conduzidos em português e todos os documentos e testemunhos oferecidos como prova no curso do procedimento arbitral deverão ser traduzidos para o idioma português, se estiverem em idioma estrangeiro, ficando o(s) acionista(s) que tiver(em) oferecido essa prova responsável(eis) pelos respectivos custos de tradução.

Parágrafo Terceiro - A controvérsia será solucionada mediante procedimento arbitral conduzido por um tribunal arbitral, composto de 3 (três) árbitros pertencentes ao Corpo de Árbitros do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, sendo 1 (um) árbitro designado pela(s) parte(s) demandante(s) e 1 (um) árbitro pela(s) parte(s) demandada(s). O terceiro árbitro, que atuará como o Presidente do tribunal arbitral, será nomeado pelos 02 (dois) primeiros árbitros nomeados. Caso os árbitros não obtenham um consenso sobre a nomeação do Presidente do tribunal arbitral, o mesmo será nomeado pelo Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá.

Parágrafo Quarto - O tribunal arbitral, conforme o caso, deverá solucionar a controvérsia com base neste Estatuto Social e no direito brasileiro.



02.07.15

Parágrafo Quinto - Qualquer documento ou informação divulgada no curso do procedimento arbitral terá caráter confidencial, obrigando-se as partes interessadas e o(s) árbitro(s) a ser(em) nomeado(s) a não transmiti-la para terceiros, salvo na hipótese de existência de previsão legal que obrigue a divulgação do documento ou informação. As informações acerca da existência, propositura e andamento do procedimento arbitral também terão caráter confidencial, exceto se a sua divulgação for exigida de acordo com a legislação aplicável.

Parágrafo Sexto – A sentença arbitral obrigará as partes interessadas e não estará sujeita a qualquer recurso judicial ou administrativo. A sentença arbitral deverá ser proferida por escrito e devidamente fundamentada. Os custos do procedimento arbitral, incluindo honorários de advogados e despesas, serão suportados de acordo com a forma determinada pelo tribunal arbitral, salvo se as partes optarem por outra forma em comum acordo e por escrito.

Parágrafo Sétimo – Durante o curso do procedimento arbitral, as partes interessadas deverão continuar a cumprir com as suas respectivas obrigações estabelecidas por lei, neste Estatuto Social e em Acordo de Acionistas.

#### CAPÍTULO X FORO

Artigo 39 - Observado o disposto no Capítulo IX, os acionistas elegem o foro da Comarca de São Paulo, SP, Brasil, exclusivamente para: (i) a obtenção de medidas liminares ou cautelares, previamente à confirmação da nomeação do(s) árbitro(s); (ii) a execução de medidas coercitivas concedidas pelo tribunal arbitral; (iii) a execução da sentença arbitral; e (iv) demais procedimentos judiciais expressamente admitidos na Lei n° 9.307/96.



Ag. 27.05.2015



JUCESP

JUCESP

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

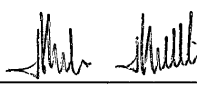


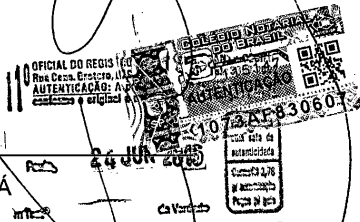
### DECLARAÇÃO

Eu, MARCELO MICHALUÁ, portador da Cédula de Identidade nº 16.323.178, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF sob nº 127.314.838-06, na qualidade de titular, sócio ou responsável legal da empresa RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, **DECLARO** estar ciente que o **ESTABELECIMENTO** situado no(a) Rua Amauri, 255 , 5 ANDAR - PARTE , Jardim Europa, São Paulo, São Paulo, CEP 01448-000, **NÃO PODERÁ EXERCER** suas atividades sem que obtenha o parecer municipal sobre a viabilidade de sua instalação e funcionamento no local indicado, conforme diretrizes estabelecidas na legislação de uso e ocupação do solo, posturas municipais e restrições das áreas de proteção ambiental, nos termos do art. 24, §2 do Decreto Estadual nº 55.660/2010 e sem que tenha um **CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO VÁLIDO**, obtido pelo sistema Via Rápida Empresa - Módulo de Licenciamento Estadual.

Declaro ainda estar ciente que qualquer alteração no endereço do estabelecimento, em sua atividade ou grupo de atividades, ou em qualquer outra das condições determinantes à expedição do Certificado de Licenciamento Integrado, implica na perda de sua validade, assumindo, desde o momento da alteração, a obrigação de renová-lo.

Por fim, declaro estar ciente que a emissão do Certificado de Licenciamento Integrado poderá ser solicitada por representante legal devidamente habilitado, presencialmente e no ato da retirada das certidões relativas ao registro empresarial na Prefeitura, ou pelo titular, sócio, ou contabilista vinculado no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) diretamente no site da Jucesp, através do módulo de licenciamento, mediante uso da respectiva certificação digital.

  
 \_\_\_\_\_  
 MARCELO MICHALUÁ  
 RG: 16.323.178  
 RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

  
 OFICIAL DO REGISTRO  
 Rua Ceza, Distrito, JUCESP  
 AUTENTICAÇÃO: Autenticado e original  
 24 JUN 2015  
 12731483806

ROBERTO DA SILVA SARDINHA  
 Registrador Autorizado

110 REGISTRO CIVIL SANTA LUCIA  
XEROX EXTRAÍDA NESTA SERVENTIA.

EM BRANCO

**ANEXO XVII**

---

- RELATÓRIO PRELIMINAR DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## RELATÓRIO DE PRÉ-VENDA

# RB Capital Companhia de Securitização - 149ª, 150ª e 151ª Séries da 1ª Emissão de CRI

CMBS/ Brasil

### Data de Início

Março de 2017

### Conteúdo

RATINGS PROVISÓRIOS	1
RESUMO DA OPERAÇÃO	1
SUMÁRIO DA ESTRUTURA	2
SUMÁRIO DO COLATERAL	2
VISÃO DA MOODY'S	3
ESTRUTURA, ASPECTOS LEGAIS E RISCOS ASSOCIADOS	3
ANÁLISE DA MOODY'S	6
OPINIÃO LEGAL	7
METODOLOGIA	7
MONITORAMENTO	7
PARTICIPANTES DA OPERAÇÃO	8
PEQUISA RELACIONADA	10

### Contato dos Analistas

João Daher  
Associate Analyst  
+55.11.3043.7331  
joao.daher@moody's.com

Patricia Iglesias Maniero  
Associate Analyst  
+ 55.11.3043.6066  
patricia.maniero@moody's.com

Martin Fernandez-Romero  
Senior Vice President  
+54.11.5129.2621  
martin.fernandez-romero@moody's.com

MOODY'S CLIENT SERVICES:  
New York: +1.212.553.1653

ADDITIONAL CONTACTS:  
Website: www.moody's.com

### Ratings Provisórios (P)

Descrição	Rating na Escala Global, Moeda Local	Rating na Escala Nacional	Volume (em milhões)	Taxa de Juros	Vencimento Final Legal
149ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	(P)Ba2	(P)Aa2.br	a ser definido*	0,90% a.a.	DI + 48 meses mar./2021
150ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	(P)Ba2	(P)Aa2.br	a ser definido*	6,91% a.a.	IPCA + 84 meses mar./2024
151ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	(P)Ba2	(P)Aa2.br	a ser definido*	7,42% a.a.*	IPCA + 156 meses mar./2030
<b>Total</b>			<b>550,0</b>		

Os ratings da Moody's abordam apenas os riscos de crédito associados à operação. Outros riscos não relacionados ao crédito não foram abordados, mas podem ter efeitos significativos nos rendimentos dos investidores.

\* Volume e Spread a serem definidos em procedimento de *bookbuilding*.

### Resumo da Operação

A RB Capital Companhia de Securitização (RB Capital, emissora ou securitizadora) emitirá três séries de certificados de recebíveis imobiliários (certificados ou CRI) lastreados por debêntures emitidas pela BR Properties S.A. (BR Properties). Ratings Ba2, escala global, moeda local e Aa2.br em escala nacional foram atribuídos às debêntures subjacentes que servem de lastro à operação.

Cada série de CRI será lastreada por uma das séries das debêntures emitidas pela BR Properties. As debêntures contarão com garantias adicionais de (i) alienação fiduciária de 100% da participação da BR Properties no Edifício Ventura - Torre Oeste, localizado na cidade do Rio de Janeiro, (ii) cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de aluguel dos escritórios que a empresa possui no imóvel.

Cada série de debêntures terá o mesmo indexador e período de capitalização que a respectiva série de CRI emitida pela RB Capital, evitando assim possíveis descasamentos entre ativo e passivo.

Os custos da operação serão cobertos pela BR Properties.

O ratings atribuídos à 149ª, 150ª e 151ª Séries da 1ª emissão de CRI estão baseados principalmente na capacidade da BR Properties em honrar suas obrigações de pagamento das debêntures e demais obrigações. Assim, alterações futuras nos ratings das debêntures levarão a alterações equivalentes nos ratings atribuídos aos CRI.

Este Relatório de Pré-Venda aborda a estrutura e as características da transação proposta e é baseado em informações fornecidas à Moody's até 24 de janeiro de 2017. Os investidores devem atentar ao fato de que certos fatores relacionados aos CRI ainda estão por ser finalizados. Após o recebimento de toda a documentação legal, de maneira satisfatória, é que a Moody's irá designar um rating definitivo aos CRI, o qual pode vir a ser diferente do que o rating apresentado neste Relatório de Pré-Venda. A Moody's disseminará o rating definitivo através de seu serviço de contato com investidores. Este relatório não tem o intuito de ser uma oferta para venda ou uma solicitação de compra de títulos, e não deve ser utilizado ou circulado juntamente com qualquer tipo de oferta ou solicitação.

## Sumário da Estrutura

Emissor:	RB Capital Companhia de Securitização (Sem Rating)
Tipo de Estrutura:	<i>Pass-Through</i>
Devedora:	BR Properties S.A. (BR Properties, Ba2 rating de dívida sênior com garantia, escala global, moeda local e Aa2.br escala nacional, perspectiva negativa)
Pagamentos de Juros:	149ª série - 1ª emissão: Semestral, sendo a primeira em 19/set/2017 e a última em 17/mar/2021 150ª série - 1ª emissão: Anual, sendo a primeira em 19/mar/2019 e a última em 19/mar/2024 151ª série - 1ª emissão: Anual, sendo a primeira em 19/mar/2018 e a última em 19/mar/2030
Pagamentos de Principal:	149ª série - 1ª emissão: Em duas parcelas, sendo a primeira em 18/mar/2020 e a segunda em 17/mar/2021 150ª série - 1ª emissão: Em três parcelas, sendo a primeira em 17/mar/2022, a segunda em 17/mar/2023 e a terceira em 19/mar/2024 151ª série - 1ª emissão: Em 13 parcelas anuais, sendo primeira em 19/mar/2018 e a última em 19/mar/2030
Suporte de Crédito/Reservas:	» Pagamento pela BR Properties dos valores devidos em cada série de debêntures (principal e juros) que lastreiam os CRI » Compromisso da BR Properties em cobrir as despesas da operação
Garantias adicionais	» Alienação fiduciária do Edifício Ventura – Torre Oeste (imóvel lastro localizado na cidade do Rio de Janeiro) » Cessão fiduciária dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos pela BR Properties decorrentes da locação do imóvel lastro bem como da conta vinculada onde serão depositados os recursos oriundos dos alugueis
Agente Fiduciário:	Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários (NR)
Custodiante:	Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários (NR)
Agente Escriturador:	Itaú Corretora de Valores S.A. (NR)
Instituição Financeira onde serão mantidas as contas centralizadoras da operação:	Itaú Unibanco S.A. (Ba2 perspectiva negativa, ba2)*
Coordenador Líder:	Banco Itaú BBA S.A. (NR)
Coordenadores:	Banco Bradesco BBI S.A. (NR) XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. (NR)

\* Os ratings apresentados referem-se aos ratings de Depósito de Longo Prazo (escala global), seus perfis de risco de crédito individuais, e as perspectivas de ratings correspondentes.

## Sumário do Colateral

Recebíveis:	Debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia (Debêntures)
Número de Contratos:	1
Número de Séries	3
Número de Devedores:	1
Prazo remanescente da Debênture :	Primeira série (Debêntures DI): 4 anos Segunda série (Debêntures IPCA Curta): 7 anos Terceira série (Debêntures IPCA Longa): 13 anos
Status de Inadimplência:	NA
Perda Histórica:	NA

Esta publicação não anuncia uma ação de rating de crédito. Para quaisquer ratings de crédito referenciados nesta publicação, consulte a aba de ratings na página do emissor/entidade em [www.moodys.com](http://www.moodys.com) para acessar as informações mais atualizadas sobre ação de rating de crédito e histórico de rating.



## Visão da Moody's

Nível de Vínculo de Crédito com a Devedora:	Totalmente vinculado à qualidade de crédito da BR Properties.
Histórico de Securitização da Devedora:	2
Número de Transações Anteriores no Setor:	Diversas
Desempenho de Transações Anteriores:	Essa é a segunda operação de securitização de ativos da BR Properties com rating atribuído pela Moody's. A operação anterior, que também era vinculada à BR Properties, está desempenhando de acordo com as expectativas originais da Moody's.
Principais Diferenças entre a Operação Atual e as Anteriores:	Ambas as operações são lastreadas por obrigações da BR Properties, sendo a primeira operação lastreada por contratos de locação garantidos pela BR Properties e a segunda, por debêntures com garantia.
<b>Sensibilidade Potencial do Rating:</b>	
Fatores que Podem Levar a um Rebaixamento:	Os ratings desta emissão acompanham os ratings das debêntures emitidas pela devedora (BR Properties).
Análise de Sensibilidade:	Quaisquer alterações futuras dos ratings atribuídos às debêntures poderão levar a uma alteração nos ratings atribuídos aos CRI.

### Pontos Fortes da Transação

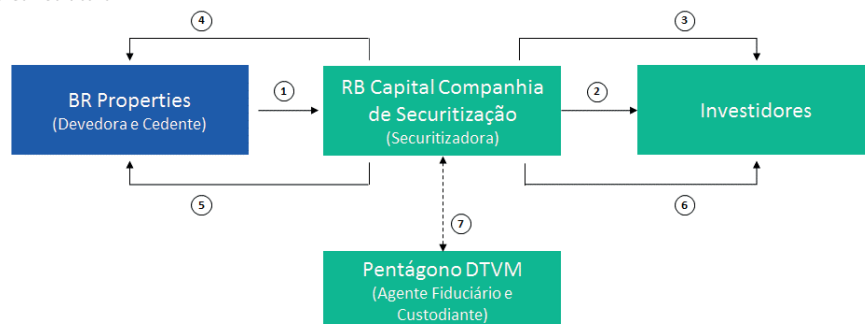
- » **Operação com *pass through* do risco corporativo da BR Properties.**  
O risco de crédito da operação baseia-se no risco financeiro da BR Properties, em sua habilidade de pagar as debêntures que lastreiam os CRI, além do compromisso da BR Properties honrar as despesas, honorário, encargos, custas e viabilização da emissão e manutenção dos CRI. Portanto, o risco de crédito da operação espelha o risco corporativo da BR Properties. Ainda, os pagamentos de cada série de CRI estão casados com os fluxos de caixa de cada série das debêntures subjacentes.
- » **Garantias adicionais:** As debêntures contarão com garantias adicionais de (i) alienação fiduciária de 100% da participação da BR Properties no Edifício Ventura - Torre Oeste, localizado na cidade do Rio de Janeiro, (ii) cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de aluguel dos escritórios que a empresa possui no imóvel. Os ratings das debêntures que lastreiam os CRI refletem o suporte das garantias adicionais.

### Pontos Fracos e Fatores Mitigantes

- » **Risco Residual junto à Companhia Securitizadora.** O rating da operação incorpora o risco da estrutura dos CRI, refletindo o risco residual de que as debêntures possam ser alcançada por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da securitizadora, RB Capital, sem rating pela Moody's. Observamos que o risco de credores trabalhistas e previdenciários alcançarem as notas é parcialmente mitigado pelo fato da RB Capital, na presente data, não possuir funcionários diretos. Para mais informações veja seção "Regime Fiduciário e Patrimônio Separado".

## Estrutura, Aspectos Legais e Riscos Associados

### Diagrama da Estrutura



1. A BR Properties emitiu três séries de debêntures quirografárias, que serão cedidas para RB Capital. As debêntures da primeira, segunda e terceira séries, em conjunto, constituirão os créditos imobiliários da operação. Os recursos líquidos desta emissão foram utilizados pela BR Properties para aquisição das matrículas relativas ao imóvel lastro.
2. A RB Capital emitirá três séries de Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI), sem garantia real e sob a forma escritural, representativas da totalidade dos créditos imobiliários. Desta forma, as CCI irão lastrear a emissão da 149ª, 150ª, e 151ª séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI).
3. A securitizadora emitirá os CRI por meio do Termo de Securitização. Cada série de CRI é lastreada por uma série de CCI representativa de uma série de debêntures, em regime fiduciário. Os CRI passarão a constituir patrimônio separado do patrimônio geral da securitizadora, destinando os pagamentos no âmbito das debêntures exclusivamente para o pagamento dos respectivos CRI da 149ª, 150ª e 11ª Série. Os CRI serão distribuídos a investidores por meio de oferta pública sob regime de garantia firme de colocação, de forma individual e não solidária (Instrução CVM 400);
4. Em garantia do cumprimento tempestivo da totalidade das obrigações relativas aos créditos imobiliários que lastrearão cada uma das séries de CRI, a BR Properties constituirá em favor das debêntures garantia de alienação fiduciária relativa a 100% da participação da BR Properties no Edifício Ventura - Torre Oeste, localizado na cidade do Rio de Janeiro e cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de aluguel das lajes que a empresa possui no imóvel;
5. A Pentágono DTVM Ltda. atuará como agente fiduciário e custodiante das CCI e dos CRI.

#### Estrutura de Capital

A 149ª série de CRI possui prazo de vencimento final legal em 17 de março de 2021, pagará taxa de juros equivalente a 100% do DI (taxa de depósito interfinanceiros), acrescido exponencialmente de 0,90% ao ano, calculado de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos.

150ª série de CRI possui prazo de vencimento final legal em 19 de março de 2024, terá correção monetária pelo IPCA e pagará taxa de juros de 6,91% ao ano, calculado de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos.

151ª série de CRI possui prazo de vencimento final legal em 12 de março de 2030, terá correção monetária pelo IPCA e pagará taxa de juros de 7,42% ao ano, calculado de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos.

As taxas citadas acima correspondem ao teto considerado pelos participantes da oferta, de maneira que estas serão definidas ao final do processo de *bookbuilding*.

O valor nominal total de emissão será equivalente a R\$550 milhões, entretanto, o valor de cada série de CRI será determinado até o fechamento da operação. Assim, a soma das três séries não ultrapassará o montante de R\$550 milhões.

#### Lastro da Operação

As debêntures da primeira, segunda e terceira série, em conjunto, constituirão os créditos imobiliários da operação. O lastro dos certificados serão as cédulas de crédito imobiliário (CCI), sem garantia real e sob a forma escritural, representativas da totalidade dos créditos imobiliários, emitidas pela securitizadora.

Os ratings dos CRI são baseados no perfil de crédito da BR Properties e sua capacidade de pagamento das debêntures que lastreiam os CRI.

#### Garantias Adicionais

A debênture contará com as seguintes garantias adicionais:

- » Alienação fiduciária de 100% da participação da BR Properties no Edifício Ventura - Torre Oeste, localizado na cidade do Rio de Janeiro. Esta alienação representará aproximadamente 77% da área total do imóvel.
- » Cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de aluguel das lajes que a empresa possui no imóvel.

Os ratings das debêntures que lastreiam os CRI refletem o suporte das garantias adicionais.

Caso ocorra mora no cumprimento das obrigações garantidas, os direitos creditórios cedidos fiduciariamente serão retidos utilizados, sob orientação da securitizadora, para o pagamento das obrigações vencidas e inadimplidas.

#### Cronograma de Pagamentos

Cada série de CRI possui um cronograma de pagamentos distinto, conforme a seguir:

A 149ª série de CRI realizará duas amortizações de principal, sendo a primeira de 50% em 18 de março de 2020 e a segunda no vencimento final estabelecido. A remuneração desta série será paga semestralmente com início em 19 de setembro de 2017.

A 150ª série de CRI amortizará o principal corrigido em três parcelas iguais, sendo a primeira, segunda e terceira respectivamente em 7 de março de 2022, 17 de março de 2023 e 19 de março de 2024 (vencimento final). A remuneração será paga em base anual sendo a primeira em 19 de março de 2018.

A 151ª série realizará 13 amortizações anuais do principal devidamente corrigido, sendo a primeira em 19 de março de 2018 e a última no vencimento final. A remuneração será paga anualmente com início em 19 de março de 2018.

Os pagamentos realizados pelas debêntures serão depositados nas contas centralizadoras em nome da securitizadora, que compõe o patrimônio separado de cada série de CRI, sempre

dois dias úteis antes da data de pagamento dos CRI, mitigando potenciais riscos operacionais.

#### Pagamento de Juros

As taxas de juros de cada série das debêntures serão calculadas para permitir que os valores nominais a serem pagos à securitizadora sejam equivalentes aos valores dos CRI a serem pagos aos investidores.

O pagamento de juros da 149ª série será realizado em base semestral e as demais séries em base anual. O pagamento de juros dos CRI será coberto pelo lastro das debêntures, evitando assim um potencial descasamento de taxas entre os ativos e o pagamento de juros dos CRI.

Todas séries consideram um intervalo mínimo de dois dias úteis entre a data de recebimento do pagamento das debêntures, através da disponibilização de recursos nas contas centralizadoras de cada série, e a data de pagamento prevista dos CRI. Dessa forma, é mitigado o potencial risco operacional de não recebimento do pagamento pela securitizadora dos valores devidos das debêntures com antecedência, permitindo o pagamento temporal dos juros e principal dos CRI.

#### Ordem de pagamento

Os valores integrantes do patrimônio separado de cada série de CRI serão aplicados segundo a seguinte ordem de pagamento:

- » Despesas do patrimônio separado;
- » Remuneração dos CRI; e
- » Amortização dos CRI.

#### Eventos de Vencimento Antecipado

Os eventos de vencimento antecipado dos CRI espelham as cláusulas de vencimento antecipado das debêntures e dos demais documentos da operação. Portanto, um vencimento antecipado das debêntures acarretará em uma antecipação do vencimento dos CRI.

Os eventos de vencimento antecipado automático são:

- » Inadimplemento da BR Properties em qualquer obrigação pecuniária relativa às debêntures prevista na escritura de emissão de debêntures, não sanado no prazo de 1 dia útil contado do respectivo inadimplemento;
- » Liquidação, dissolução ou extinção da BR Properties e/ou de qualquer controlada, exceto (i) se a liquidação, dissolução e/ou extinção decorrer de uma operação societária que não constitua um evento de inadimplemento, nos termos da escritura de emissão de debêntures; ou (ii) pela liquidação, dissolução ou extinção de uma controlada inativa, ou seja, sem atividades operacionais há mais de 12 meses; (b) decretação de falência da BR Properties e/ou de qualquer controlada; (c) pedido de autofalência formulado pela BR Properties e/ou por qualquer controlada; (d) pedido de falência da BR Properties e/ou de qualquer controlada, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou (e) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial da BR Properties e/ou

de qualquer controlada, independentemente do deferimento ou homologação do respectivo pedido;

- » Vencimento antecipado de qualquer dívida ou obrigação pecuniária da BR Properties e/ou de qualquer controlada (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$20 milhões, atualizados anualmente, a partir da data de emissão das debêntures, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;
- » Descumprimento das obrigações relativas à destinação dos recursos decorrentes da integralização das debêntures previstas nos documentos da operação; e

Os principais eventos de vencimento antecipados não automáticos são:

- » Inadimplemento da BR Properties de qualquer obrigação não pecuniária prevista na escritura de emissão de debêntures e/ou nos demais documentos da operação, não sanado no prazo de 5 dias úteis contados da data do recebimento da comunicação a respeito do descumprimento. No caso de uma obrigação pecuniária o prazo de resolução é de 10 dias úteis;
- » Aquisição do controle acionário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto da BR Properties (conforme definido em seu estatuto social), desde que (i) em qualquer caso, ocorra o rebaixamento do rating da emissão dos CRI, no prazo de 90 dias corridos contados da aquisição do controle direto da BR Properties, e (ii) o referido rebaixamento seja no todo ou em parte relacionado diretamente à mudança do controle direto da BR Properties;
- » Comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela BR Properties, na escritura de emissão de debêntures ou em qualquer outro documento da operação é falsa, enganosa, incorreta, inconsistente ou incompleta;
- » Existência de qualquer decisão judicial e/ou de qualquer decisão arbitral não sujeita a recurso, contra a BR Properties e/ou qualquer controlada, que implique no pagamento de valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$20 milhões, atualizados anualmente, a partir da data de emissão das debêntures, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;
- » Existência de decreto ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição determinando a desapropriação, confisco ou expropriação de ativos de propriedade da BR Properties e/ou de qualquer controlada e/ou da posse, direta ou indireta, da BR Properties e/ou de qualquer controlada, em valor individual ou agregado, considerando cada período de 12 meses a partir da data de emissão das debêntures, igual ou superior a R\$100 milhões, atualizados anualmente, a partir da data de emissão de debêntures, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;
- » Não observância, pela BR Properties, do índice financeiro igual a divisão da dívida líquida pelas propriedades para

Investimento, que deverá ser igual ou inferior a 0,5. Este índice deverá ser apurado pela BR Properties trimestralmente, e acompanhado pelo agente fiduciário, no prazo de até 5 dias úteis contados da data de recebimento das informações;

- » Protesto de títulos contra a BR Properties e/ou qualquer controlada (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a BRL20 milhões, atualizados anualmente, a partir da data de emissão das debêntures, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de 10 dias úteis contados da data de intimação do protesto, tiver sido validamente comprovado ao agente fiduciário que os protestos foram cancelados ou suspensos;
- » Inadimplemento pela BR Properties e/ou por qualquer controlada (ainda que na condição de garantidora), de qualquer dívida ou obrigação pecuniária, da BR Properties e/ou de qualquer controlada (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$20 milhões, atualizados anualmente, a partir da data de emissão das debêntures, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;
- » Caso não ocorra o registro das garantias nos prazos previstos nos respectivos contratos de garantia.

Na ocorrência de um evento de vencimento antecipado não automático, a RB Capital deverá convocar uma assembleia geral de titulares dos CRI para deliberar conjuntamente sobre a declaração do vencimento antecipado das debêntures, e consequentemente, dos CRI.

#### Cobertura de Despesas

Todas as despesas incorridas relativas às debêntures e aos CRI fazem parte das obrigações garantidas e serão arcadas exclusivamente pela BR Properties à época da emissão dos CRI. As despesas incorridas após o desembolso das debêntures e a integralização dos CRI serão pagas diretamente pela BR Properties ou incorridas pela securitizadora e reembolsadas pela BR Properties em até dez dias úteis.

#### Resgate Antecipado

A BR Properties poderá resgatar antecipadamente, a seu exclusivo critério, os CRI das 149ª e 150ª séries a partir de 15 de março de 2018 e os CRI da 151ª a partir de 15 de março de 2019.

Caso ocorra, o resgate antecipado será realizado mediante pagamento de um prêmio definido para cada série. Neste caso, o resgate antecipado de cada série de CRI implicará no resgate antecipado das respectivas debêntures que lastreiam cada série de CRI.

### Análise da Moody's

#### Risco atrelado ao risco de crédito da BR Properties

Os CRI serão lastreados pelas debêntures emitidas pela BR Properties, com rating Ba2/Aa2.br. Ainda, a operação conta

com o compromisso da BR Properties para fazer frente ao pagamento de despesas da operação.

Desta forma, todos os fluxos de caixa para pagamento dos CRI e obrigações correlatas são compromissos da BR Properties em relação às debêntures e obrigações no termo de securitização. Assim sendo, consideramos os ratings dos CRI como vinculados aos ratings atribuídos as debêntures.

#### Risco de Fungibilidade

Os pagamentos, de acordo com o cronograma de pagamento dos CRI, serão depositados diretamente à RB Capital, em contas de sua titularidade mantidas no Itaú Unibanco S.A. (Ba2), destinadas a cada uma das séries de CRI. As contas farão parte do patrimônio separado dos CRI.

#### Risco Legal Residual Relacionado a Companhia Securitizadora

Os CRI contam com a instituição de regime fiduciário sobre os créditos imobiliário que lastreiam a operação, como também das garantias e outros bens e direitos que compõem o patrimônio separado. De acordo com as Leis nº 9.514/97 e 11.076/04, por meio da instituição do regime fiduciário, os bens vinculados à emissão dos CRI destacam-se do patrimônio da emissora dos certificados e constituem patrimônio separado destinado à liquidação dos CRI. No entanto, notamos que há um risco legal residual de que os direitos creditórios possam ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da securitizadora, a RB Capital, sem rating pela Moody's. Para detalhes, veja seção "Regime Fiduciário e Patrimônio Separado".

#### Participantes da Operação

##### Originador: BR Properties S.A.

BR Properties (Bovespa:BRPR3), sediada em São Paulo, tem como foco a aquisição, administração, e incorporação de imóveis de escritórios, industriais e de varejo nas principais regiões econômicas do Brasil. Em 30 de setembro de 2016, a companhia possuía um portfólio de 40 imóveis, totalizando 573 mil metros quadrados (m<sup>2</sup>) de área bruta locável (ABL).

Os ratings de dívida sênior com garantia atribuídos à debêntures que lastreiam a 149ª, 150ª e 151ª séries de CRI refletem a estrutura de capital moderadamente alavancada da BR Properties, que possui amplo acesso ao mercado de capitais doméstico, assim como o conjunto de garantias da emissão.

A companhia possui métricas de alavancagem robustas, com alavancagem efetiva de 35% dos ativos brutos, com base em marcação a mercado, assim como razão de dívida líquida sobre EBITDA em 5.1x, respectivamente, no 3T16. A BR Properties possui ampla liquidez para honrar suas obrigações de curto prazo e um cronograma de vencimento de dívidas gerenciável.

Em contrapartida a esses pontos fortes está a exposição da empresa sobre a recuperação vagarosa e desigual da economia brasileira. Além disso, a empresa mantém uma fraca cobertura de custos fixos, que é parcialmente mitigada pela cobertura de caixa livre sobre despesas de juros superior a 1,2x, no 3T16. Por último, o portfólio de ativos imobiliários continua a vivenciar desafios nos níveis de ocupação por conta da recessão. Este

fator é parcialmente mitigado pela base de clientes de alta qualidade e resiliente, que registrou níveis baixos de inadimplência durante a recessão. Além de novos contratos de aluguel firmados durante o 3T16, que levemente melhoraram o nível de ocupação do portfólio. Conforme a economia brasileira se recupera, a Moody's antecipa que a BR Properties será capaz de reduzir o nível de vacância de sua carteira.

#### Securizadora: RB Capital Companhia de Securitização

A RB Capital Companhia de Securitização foi constituída em 1998 como uma securitizadora de créditos imobiliários autorizada a emitir certificados de recebíveis imobiliários (CRI) de acordo com a lei nº 9.514/97.

Desde o início de suas operações, a RB Capital já realizou 142 operações de CRI e 5 operações de CRA, que totalizam montante emitido aproximado de R\$14,9 bilhões, com um montante de CRI vigentes e vincendos totalizando R\$ 12,3 bilhões.

A securitizadora é auditada pela Grant Thornton Auditores Independentes.

### Análise Legal

#### Regime Fiduciário e Patrimônio Separado

A securitizadora instituirá regime fiduciário sobre os bens e direitos vinculados à cada série de emissão dos CRI instituindo o patrimônio separado dos CRI: (i) os direitos de crédito decorrentes de cada série das debêntures, e (ii) valores depositados na conta centralizadora. De acordo com as Leis nº 9.514/97 e 11.076/04, por meio da instituição do regime fiduciário, os bens e direitos vinculados à emissão dos CRI destacam-se do patrimônio da securitizadora emissora dos certificados e constituem patrimônio separado destinado à liquidação dos CRI.

O patrimônio separado será administrado pela securitizadora e será objeto de registro contábil próprio e independente.

**Medida Provisória 2.158-35/01:** Embora os financiamentos estejam segregados sob regime fiduciário de acordo com a Lei 9.514/97 e constituam um patrimônio separado daquele da securitizadora, com base no artigo 76 da Medida Provisória 2158-35/01 (que estabelece que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista"), existe risco de que as debêntures possam ser alcançada por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da securitizadora.

### Opinião Legal

Esperamos receber cópia do parecer jurídico em antecedência do fechamento da operação e atribuição do rating definitivo. Analisaremos o conteúdo do parecer, que aborda dentre outras questões, a cessão perfeita e acabada das debêntures, que os documentos da operação são lícitos, exequíveis, válidos e eficazes.

### Metodologia

A metodologia utilizada para a atribuição do rating a essa transação foi [Abordagem da Moody's para atribuição de Ratings a Repackaged Securities \("Títulos Agrupados"\)](#).

Os ratings atribuídos aos CRI são principalmente baseados na capacidade e disposição da BR Properties como devedora das debêntures de cumprir suas obrigações contratuais de pagamento das debêntures e obrigações correlatas.

### Monitoramento

Os ratings desta operação seguirão os ratings atribuídos as debêntures que lastreiam os CRI. Quaisquer alterações futuras nos ratings da BR Properties poderão levar a alterações nos ratings atribuídos às debêntures e, conseqüentemente, aos CRI.

## Participantes da Operação

Companhia Securitizadora / Emissora dos CRI	
Companhia Securitizadora:	RB Capital Companhia de Securitização (NR)
Principais Responsabilidades:	<p>Principais responsabilidades e obrigações da RB Capital como companhia securitizadora:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>» Administrar ordinariamente o patrimônio separado de cada série de CRI, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos créditos imobiliários representados respectivamente pelas CCI e de pagamento da amortização do principal, Juros e demais encargos acessórios dos CRI;</li> <li>» Responsabilizar-se pela guarda e conservação, em vias originais, dos documentos que dão origem aos créditos imobiliários;</li> <li>» Responsabilizar-se (diretamente, ou através da contratação de terceiros) pela arrecadação, o controle e a cobrança dos créditos Imobiliários representados pelas CCIs, cabendo-lhe: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos créditos imobiliários; (ii) a apuração e informação à BR Properties e ao agente fiduciário dos valores devidos pela BR Properties; (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelos patrimônios separados; e (iv) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, mediante ciência do agente fiduciário, dos respectivos termos de liberação de garantias;</li> <li>» Informar todos os fatos relevantes acerca da emissão e da RB Capital mediante publicação no jornal de grande circulação utilizado pela emissora assim como informar em até dois dias úteis tais fatos diretamente ao agente fiduciário por meio de comunicação por escrito;</li> <li>» Elaborar relatório mensal e enviá-lo ao agente fiduciário até o 15º dia de cada mês, confirmando a vinculação das CCI aos CRI. Tal relatório deverá incluir: (i) data de emissão dos CRI; (ii) saldo devedor do CRI; (iii) critério de atualização monetária dos CRI; (iv) valor pago no ano aos titulares da 149ª, 150ª e 151ª séries; (v) data de vencimento final dos CRI; (vi) valor recebido da devedora; e (vii) saldo devedor das CCI.</li> <li>» Fornecer informações e declarações com exatidão ao agente fiduciário e aos titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados aos CRI para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas assim como declarar que esses documentos encontram-se na estrita e fiel forma e substância descritas pela RB Capital no termo de securitização;</li> <li>» Fornecer ao agente fiduciário, no prazo de 15 dias úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos créditos imobiliários representados pelas CCI;</li> <li>» Prestar, fornecer ou permitir o acesso do agente fiduciário, no prazo de cinco dias úteis contados da solicitação, as todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI;</li> <li>» Encaminhar ao agente fiduciário, e divulgar em seu website, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da RB Capital destinados aos titulares dos CRI que venham a ser publicados;</li> <li>» Informar ao agente fiduciário a ocorrência de quaisquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a declaração de vencimento antecipado dos créditos imobiliários, previstos na escritura de emissão de debêntures e/ou nos demais documentos da operação, imediatamente após a ciência da sua ocorrência, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela RB Capital;</li> <li>» Enviar ao agente fiduciário todos os dados financeiros, o organograma e atos societários necessários nos termos exigidos pelos normativos da CVM e declaração atestando o cumprimento de todas as suas obrigações decorrentes da emissão, bem como a enviar todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual previsto na Instrução CVM n.º 28, que venham a ser solicitados pelo agente fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até trinta dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM;</li> <li>» Fornecer, anualmente, à época do relatório anual, mediante solicitação do agente fiduciário com pelo menos cinco dias de antecedência, declaração assinada pelos representantes legais da emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da RB Capital perante os titulares dos CRI; (iii) cumprimento da obrigação de manutenção do registro de companhia aberta; (iv) cumprimento da obrigação de manutenção do departamento de titulares dos CRI; e (v) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social; e</li> <li>» Notificar em até cinco dias úteis o agente fiduciário caso quaisquer declarações prestadas no termo de securitização tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.</li> </ul>
Agente Fiduciário e Custodiante	
Agente Fiduciário:	Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários (NR)
Principais Responsabilidades:	<p>Principais responsabilidades da Pentágono S.A. DTVM como agente fiduciário:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>» Zelar pela proteção dos direitos e interesses dos titulares de CRI, acompanhando a atuação da emissora na gestão do patrimônio separado;</li> <li>» Adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos titulares de CRI, bem como à realização dos créditos imobiliários vinculados aos patrimônios separados caso a emissora não o faça;</li> <li>» Exercer, na ocorrência de qualquer evento de liquidação do patrimônio separado, a administração transitória do patrimônio separado, até a transferência à nova securitizadora ou liquidação do patrimônio separado;</li> <li>» Promover, na forma prevista no termo de securitização, a liquidação do patrimônio separado;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>» Renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;</li> <li>» Conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;</li> <li>» Emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;</li> <li>» Verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no termo de securitização, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;</li> <li>» Promover nos competentes órgãos e conforme aplicável, caso a emissora não o faça, o registro dos documentos da Oferta e respectivos aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes; neste caso, o oficial do registro notificará a administração da emissora para que esta lhe forneça as indicações e documentos necessários;</li> <li>» Verificar a regularidade da constituição das garantias reais, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;</li> <li>» Examinar a proposta de substituição de bens dados em garantia, quando esta estiver autorizada pelos documentos da operação, manifestando a sua expressa e justificada concordância;</li> <li>» Solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, juntas de conciliação e julgamento, procuradoria da Fazenda Pública, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da companhia emissora;</li> <li>» Acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os titulares de CRI acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;</li> <li>» Solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na emissora;</li> <li>» Convocar a assembleia geral de titulares de CRI, quando aplicável ao agente fiduciário, mediante anúncio publicado nos órgãos de imprensa nos quais costumam ser publicados os atos da emissão;</li> <li>» Comparecer à assembleia geral de titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;</li> <li>» Elaborar relatório destinado aos titulares de CRI, nos termos do artigo 68, § 1º, alínea "b", da Lei das Sociedades por Ações, o qual deve conter, ao menos, as informações listadas no inciso XVII do artigo 12 da Instrução CVM n.º 28;</li> <li>» Colocar o relatório de que trata o inciso anterior à disposição dos titulares de CRI no prazo máximo de quatro meses a contar do encerramento do exercício social da emissora, ao menos nos seguintes locais: (a) na sede da emissora; (b) no seu escritório; (c) na CVM; (d) na BM&amp;FBOVESPA; (e) na CETIP; e (f) na sede do coordenador líder;</li> <li>» Manter atualizados os contatos dos titulares de CRI, mediante, inclusive, gestões junto à emissora, ao escriturador, ao banco mandatário, à CETIP e à BM&amp;FBOVESPA, sendo que a emissora expressamente autoriza, desde já, o escriturador, o banco mandatário, a CETIP e a BM&amp;FBOVESPA a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo agente fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de investidores;</li> <li>» Fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes do termo de securitização e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;</li> <li>» Notificar os titulares de CRI, no prazo máximo de noventa dias, a contar da ciência de qualquer inadimplemento, pela emissora, de suas obrigações assumidas no termo de securitização, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos. Comunicação de igual teor deve ser enviada à CVM e à CETIP;</li> <li>» Renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;</li> <li>» Fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de cinco dias após satisfeitos os créditos imobiliários representados pelas CCI e extinto o Regime Fiduciário, que servirá para baixa das garantias reais nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos; e</li> <li>» Disponibilizar o valor nominal unitário, calculado em conjunto com a emissora, aos titulares de CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou em seu website.</li> </ul>
Custodiante:	Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários (NR)
Principais Responsabilidades:	Principais responsabilidades da Pentágono S.A. DTVM como Custodiante: <ul style="list-style-type: none"> <li>» Custodiar a escritura de emissão das CCI</li> </ul>
<b>Banco Liquidante</b>	
Banco Liquidante:	Itaú Unibanco S.A. (Ba2 perspectiva negativa, ba2)*
Principais Responsabilidades:	Principais responsabilidades do Itaú como Banco Liquidante: <ul style="list-style-type: none"> <li>» Responsabilizar-se por operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela emissora aos titulares de CRI.</li> </ul>
<b>Agente Escriturador</b>	
Agente Escriturador:	Itaú Corretora de Valores S.A. (NR)
Principais Responsabilidades:	Principais responsabilidades do Itaú como Agente Escriturador: <ul style="list-style-type: none"> <li>» Responsável por atuar como digitador e escriturador dos CRI para fins de custódia eletrônica e de liquidação financeira de eventos de pagamento dos CRI.</li> </ul>
<b>Demais Partes</b>	
Assessores Jurídicos:	Pinheiro Guimarães Advogados Lefosse Advogados

\* Os ratings apresentados referem-se aos ratings de Depósito de Longo Prazo (escala global), seus perfis de risco de crédito individuais, e as perspectivas de ratings correspondentes.

## Pesquisa Relacionada

Para uma explicação detalhada da abordagem da Moody's para este tipo de operação, bem como para operações semelhantes, consulte o seguinte relatório:

### Opinião de Crédito:

>> [BR Properties S.A.](#)

Para acessar qualquer um destes relatórios, clique nos links acima. Note que essas referências são atuais na data de publicação deste relatório, e que outros documentos mais recentes podem estar disponíveis. Pode ser que nem todas as pesquisas estejam disponíveis a todos os clientes.



Número do Relatório: 1057758

© 2017 Moody's Corporation, Moody's Investors Service, Inc., Moody's Analytics, Inc. e/ou suas licenciadas e afiliadas (em conjunto, "MOODY'S"). Todos os direitos reservados.

OS RATINGS DE CRÉDITO ATRIBUÍDOS PELA MOODY'S INVESTORS SERVICE, INC. E SUAS AFILIADAS DE RATING ("MIS") SÃO AS OPINIÕES ATUAIS DA MOODY'S SOBRE O FUTURO RISCO RELATIVO DE CRÉDITO DE ENTIDADES, COMPROMISSOS DE CRÉDITO, VALORES MOBILIÁRIOS QUE TITULEM DÍVIDA OU OUTROS EQUIVALENTES E AS PUBLICAÇÕES DA MOODY'S PODEM INCLUIR OPINIÕES ATUAIS DA MOODY'S SOBRE O FUTURO RISCO RELATIVO DE CRÉDITO DE ENTIDADES, COMPROMISSOS DE CRÉDITO, VALORES MOBILIÁRIOS QUE TITULEM DÍVIDA OU OUTROS EQUIVALENTES. A MOODY'S DEFINE RISCO DE CRÉDITO COMO O RISCO DE UMA ENTIDADE NÃO CUMPRIR COM AS SUAS OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS E FINANCEIRAS NA DEVIDA DATA DE VENCIMENTO E QUALQUER PERDA FINANCEIRA ESTIMADA EM CASO DE INCUMPRIMENTO ("DEFAULT"). OS RATINGS DE CRÉDITO NÃO INCIDEM SOBRE QUALQUER OUTRO RISCO, INCLUINDO, ENTRE OUTROS: RISCO DE LIQUIDEZ, RISCO DE VALOR DE MERCADO OU VOLATILIDADE DE PREÇOS. OS RATINGS DE CRÉDITO E AS OPINIÕES DA MOODY'S CONTIDAS NAS PUBLICAÇÕES DA MOODY'S NÃO SÃO DECLARAÇÕES SOBRE FATOS ATUAIS OU HISTÓRICOS. AS PUBLICAÇÕES DA MOODY'S PODERÃO TAMBÉM INCLUIR ESTIMATIVAS DO RISCO DE CRÉDITO BASEADAS EM MODELOS QUANTITATIVOS E OPINIÕES RELACIONADAS OU COMENTÁRIOS PUBLICADOS PELA MOODY'S ANALYTICS, INC. AS NOTAÇÕES DE CRÉDITO E AS PUBLICAÇÕES DA MOODY'S NÃO CONSTITUEM OU FORNECEM ACONSELHAMENTO FINANCEIRO OU DE INVESTIMENTO, E AS NOTAÇÕES DE CRÉDITO E AS PUBLICAÇÕES DA MOODY'S NÃO CONFIGURAM E NÃO PRESTAM RECOMENDAÇÕES PARA A COMPRA, VENDA, OU DETENÇÃO DE UM DETERMINADO VALOR MOBILIÁRIO. AS NOTAÇÕES DE CRÉDITO E AS PUBLICAÇÕES DA MOODY'S NÃO CONSTITUEM RECOMENDAÇÕES SOBRE A ADEQUAÇÃO DE UM INVESTIMENTO PARA UM DETERMINADO INVESTIDOR. A MOODY'S ATRIBUI AS SUAS NOTAÇÕES DE CRÉDITO E DIVULGA AS SUAS PUBLICAÇÕES ASSUMINDO E PRESSUPONDO QUE CADA INVESTIDOR FARÁ O SEU PRÓPRIO ESTUDO, COM A DEVIDA DILIGÊNCIA, E PROCEDERÁ À AVALIAÇÃO DE CADA VALOR MOBILIÁRIO QUE TENHA A INTENÇÃO DE COMPRAR, DETER OU VENDER.

AS NOTAÇÕES DE CRÉDITO DA MOODY'S E AS PUBLICAÇÕES DA MOODY'S NÃO SÃO DESTINADAS PARA O USO DE INVESTIDORES DE RETALHO E SERIA IMPRUDENTE E INADEQUADO PARA OS INVESTIDORES DE RETALHO USAR AS NOTAÇÕES DE CRÉDITO DA MOODY'S OU AS PUBLICAÇÕES DA MOODY'S AO TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO. EM CASO DE DÚVIDA, DEVERÁ CONTACTAR UM CONSULTOR FINANCEIRO OU UM OUTRO CONSULTOR PROFISSIONAL.

TODAS AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE DOCUMENTO ESTÃO PROTEGIDAS POR LEI, INCLUINDO, ENTRE OUTROS, DIREITOS DE AUTOR, E NÃO PODEM SER COPIADAS, REPRODUZIDAS, ALTERADAS, RETRANSMITIDAS, TRANSMITIDAS, DIVULGADAS, REDISTRIBUÍDAS, REVENDIDAS OU ARMAZENADAS PARA USO SUBSEQUENTE PARA QUALQUER UM DESTES FINS, NO TODO OU EM PARTE, POR QUALQUER FORMA OU MEIO, POR QUALQUER PESSOA, SEM O CONSENTIMENTO PRÉVIO, POR ESCRITO, DA MOODY'S.

Toda a informação contida neste documento foi obtida pela MOODY'S junto de fontes que esta considera precisas e confiáveis. Contudo, devido à possibilidade de erro humano ou mecânico, bem como a outros fatores, a informação contida neste documento é fornecida no estado em que se encontra ("AS IS"), sem qualquer tipo de garantia seja de espécie for. A MOODY'S adota todas as medidas necessárias para que a informação utilizada para a atribuição de notações de crédito seja de suficiente qualidade e provenha de fontes que a MOODY'S considera confiáveis, incluindo, quando apropriado, terceiros independentes. Contudo, a MOODY'S não presta serviços de auditoria, e não pode realizar, em todos os casos, uma verificação ou confirmação independente das informações recebidas nos processos de notação de crédito ou na preparação das publicações da Moody's.

Na medida do permitido por lei, a MOODY'S e os seus administradores, membros dos órgãos sociais, empregados, agentes, representantes, titulares de licenças e fornecedores não aceitam qualquer responsabilidade perante qualquer pessoa ou entidade relativamente a quaisquer danos ou perdas, indiretos, especiais, consequenciais ou incidentais, decorrentes ou relacionados com a informação aqui incluída ou pelo uso ou pela inaptidão de usar tal informação, mesmo que a MOODY'S ou os seus administradores, membros dos órgãos sociais, empregados, agentes, representantes, titulares de licenças ou fornecedores sejam informados com antecedência da possibilidade de ocorrência de tais perdas ou danos, incluindo entre outros: (a) qualquer perda de lucros presentes ou futuros ou (b) qualquer perda ou dano que ocorra quando o instrumento financeiro relevante não seja objeto de uma notação de crédito específica atribuída pela MOODY'S.

Na medida do permitido por lei, a MOODY'S e os seus administradores, membros dos órgãos sociais, empregados, agentes, representantes, titulares de licenças e fornecedores não aceitam qualquer responsabilidade por quaisquer perdas ou danos, direitos ou compensatórios, causados a qualquer pessoa ou entidade, incluindo, entre outros, por negligência (mas excluindo fraude, conduta dolosa ou qualquer outro tipo de responsabilidade que, para que não subsistam dúvidas, não possam ser excluídos por lei) por parte de, ou qualquer contingência, dentro ou fora do controlo da MOODY'S ou dos seus administradores, membros dos órgãos sociais, empregados, agentes, representantes, titulares de licenças ou fornecedores, decorrentes ou relacionadas com a informação aqui incluída, ou pelo uso ou pela inaptidão de usar tal informação.

A MOODY'S NÃO PRESTA NENHUMA GARANTIA, EXPRESSA OU IMPLÍCITA, QUANTO À PRECISÃO, ATUALIDADE, COMPLETUDE, VALOR COMERCIAL OU ADEQUAÇÃO A QUALQUER FIM ESPECÍFICO DE QUALQUER NOTAÇÃO, OU OUTRA OPINIÃO OU INFORMAÇÕES DADAS OU PRESTADAS, POR QUALQUER MEIO OU FORMA, PELA MOODY'S.

A Moody's Investors Service, Inc., uma agência de notação de crédito, subsidiária e totalmente detida pela Moody's Corporation ("MCO"), pelo presente divulga que a maioria dos emittentes de títulos de dívida (incluindo obrigações emitidas por entidades privadas e por entidades públicas locais, outros títulos de dívida, notas promissórias e papel comercial) e de ações preferenciais classificadas pela Moody's Investors Service, Inc., acordaram, antes da atribuição de qualquer notação, pagar à Moody's Investors Service, Inc., por serviços de avaliação e notação por si prestados, honorários que poderão ir desde US\$1.500 até, aproximadamente, US\$2.500.000. A MCO e as MIS também mantêm políticas e procedimentos destinados a preservar a independência das notações e dos processos de notação da MIS. São incluídas anualmente no website [www.moody.com](http://www.moody.com), sob o título "Investor Relations — Corporate Governance — Director and Shareholder Affiliation Policy", informações acerca de certas relações que possam existir entre diretores da MCO e entidades classificadas com as notações, e entre as entidades que possuem notações da MIS e que também informaram publicamente a SEC (Security and Exchange Commission — EUA) que detêm uma participação acionista maior que 5% na MCO.

Termos adicionais apenas para a Austrália: qualquer publicação deste documento na Austrália será feita ao abrigo da Licença para Serviços Financeiros ("Australian Financial Services License") detida pela filial da MOODY'S, a Moody's Investors Service Pty Limited ABN 61 003 399 657AFSL 336969 e/ou pela Moody's Analytics Australia Pty Ltd ABN 94 105 136 972 AFSL 383569 (conforme aplicável). Este documento deve ser fornecido apenas a distribuidores ("wholesale clients"), de acordo com o significado estabelecido pela secção 761G da Lei Societária Australiana de 2001 ("Corporations Act de 2001"). Ao continuar a aceder a este documento a partir da Austrália, o utilizador declara e garante à MOODY'S que é um distribuidor ou um representante de um distribuidor, e que não irá, nem a entidade que representa irá, direta ou indiretamente, divulgar este documento ou o seu conteúdo a clientes de retalho, de acordo com o significado estabelecido pela secção 761G da Lei Societária Australiana de 2001 ("Corporations Act de 2001"). A notação de crédito da MOODY'S é uma opinião em relação aos riscos de crédito subjacentes a uma obrigação de dívida do emitente, e não diz respeito às ações do emissor ou qualquer outro tipo de valores mobiliários disponíveis para investidores de retalho. Seria imprudente e inadequado para os investidores de retalho usar as notações de crédito da MOODY'S ou as publicações da MOODY'S ao tomar uma decisão de investimento. Em caso de dúvida, deverá contactar um consultor financeiro ou outro profissional financeiro.

Termos adicionais apenas para o Japão: A Moody's Japan K.K. ("MJKK") é uma filial e uma agência de crédito integralmente detida pela Moody's Group Japan K.K., que por sua vez é integralmente detida pela Moody's Overseas Holdings Inc., uma filial integralmente detida pela MCO. A Moody's SF Japan K.K. ("MSFJ") é uma agência de notação de crédito e filial integralmente detida pela MJKK. A MSFJ não é uma Organização de Notação Estatística Nacionalmente Reconhecida ("NRSRO"). Nessa medida, as notações de crédito atribuídas pela MSFJ são Notações de Crédito Não-NRSRO. As Notações de Crédito Não-NRSRO são atribuídas por uma entidade que não é uma NRSRO e, consequentemente, a obrigação objeto de notação não será elegível para certos tipos de tratamento ao abrigo das leis dos E.U.A. A MJKK e a MSFJ são agências de notação de crédito registadas junto da Agência de Serviços Financeiros do Japão ("Japan Financial Services Agency") e os seus números de registo junto da FSA são, respetivamente, os "FSA Commissioner (Ratings)" n.ºs 2 e 3.

A MJKK ou a MSFJ (conforme aplicável) divulgam pelo presente que a maioria dos emittentes de títulos de dívida (incluindo obrigações emitidas por entidades privadas e entidades públicas locais, outros títulos de dívida, notas promissórias e papel comercial) e de ações preferenciais classificadas pela MJKK ou MSFJ (conforme aplicável) acordaram, com antecedência à atribuição de qualquer notação, pagar à MJKK ou MSFJ (conforme aplicável), por serviços de avaliação e notação por ela prestados, honorários que poderão ir desde JPY200.000 até, aproximadamente, JPY350.000.000.

A MJKK e a MSFJ também mantêm políticas e procedimentos destinados a cumprir com os requisitos regulatórios japoneses.

\* Este documento foi escrito em inglês e posteriormente traduzido para diversas outras línguas, inclusive português. Em caso de divergência ou conflito entre as versões, a versão original em inglês prevalecerá.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO XVIII**

---

- LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

# RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

## VENTURA CORPORATE TOWERS – TORRE OESTE

Avenida República do Chile, nº 330 - Centro  
Rio de Janeiro, RJ  
P.VAL.RJK.027/17

A/C Sr. Alberto Duarte

### BR PROPERTIES S.A.

Avenida das Nações Unidas, 12.495 – 18º Andar  
04578-000 – São Paulo, SP  
[alberto@brpr.com.br](mailto:alberto@brpr.com.br)

The CBRE logo is displayed in a bold, white, sans-serif font. It is positioned in the lower right area of the white text box. The background of the entire page is a dark green with a complex digital pattern of binary code (0s and 1s) and glowing green lines that create a sense of depth and movement, resembling a globe or a data visualization.



# RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

---

Rio de Janeiro – Brasil

**Ventura Corporate Towers –  
Torre Oeste**

Data do relatório:

20 de Janeiro de 2017

Preparado para:

BR PROPERTIES S.A.

---

**BRProperties**

**CBRE**

# ÍNDICE

---

<b>SUMÁRIO DE VALORAÇÃO</b>	<b>4</b>
<b>RELATÓRIO DE VALORAÇÃO</b>	<b>14</b>
<b>1. ANÁLISE DO IMÓVEL</b>	<b>15</b>
1.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	16
1.2 PLANEJAMENTO URBANO	24
1.3 CONSIDERAÇÕES LEGAIS	25
1.4 OCUPAÇÃO E HABITABILIDADE	27
<b>2. CONDIÇÕES DE MERCADO</b>	<b>28</b>
2.1 O MERCADO DE ESCRITÓRIOS DO RIO DE JANEIRO	29
2.2 DEMANDA PARA INVESTIMENTO	45
<b>3. ANÁLISE DE VALOR</b>	<b>54</b>
3.1 CONSIDERAÇÕES DE VALOR	55
3.2 VALORAÇÃO	59

## APÊNDICES

<b>A. PLANTAS DE LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO</b>	<b>60</b>
<b>B. FOTOGRAFIAS</b>	<b>62</b>
<b>C. EVIDÊNCIAS DE MERCADO</b>	<b>70</b>
<b>D. FLUXO DE CAIXA PROJETADO</b>	<b>73</b>

# SUMÁRIO DE VALORAÇÃO

---



## SUMÁRIO EXECUTIVO



<b>Data do Relatório</b>	20 de janeiro de 2017;
<b>Destinatário</b>	BR PROPERTIES S.A.;
<b>Objetivo</b>	Determinar o valor de mercado e o valor de venda forçada;
<b>Finalidade</b>	Garantia;
<b>Instrução</b>	Conforme proposta P.VAL.RJK.027/17;
<b>Objeto</b>	Ventura Corporate Towers – Torre Oeste;
<b>Tipo</b>	Edifício de escritórios;
<b>Localização</b>	Avenida República do Chile, nº 330, Torre Oeste, Centro, Rio de Janeiro/RJ;
<b>Descrição do Imóvel</b>	<p>O empreendimento Ventura Corporate Towers corresponde a um complexo corporativo de alto padrão formado por duas torres, denominadas Torres Leste e Oeste. A Torre Leste foi entregue em setembro de 2009, enquanto a Torre Oeste foi entregue em agosto de 2010.</p> <p>A Torre Oeste corresponde a um dos mais modernos edifícios da cidade, composto por 36 pavimentos, contando com a ocupação de empresas nacionais e multinacionais de grande porte, e agências bancárias em área térrea. Entre as especificações técnicas de qualidade destaca-se a certificação LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) na categoria ouro.</p>
<b>Áreas</b>	Área Locável: 42.725,03 m <sup>2</sup>

<b>Titulação</b>	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.
<b>Considerações de Valor</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Trata-se de um imóvel com localização tradicional e que concentra o estoque de escritórios corporativos da cidade, com boa oferta de transportes urbanos públicos e próximo a importantes vias do centro da cidade do Rio de Janeiro (Avenidas Presidente Vargas e Rio Branco).</li> <li>■ O imóvel apresenta especificações técnicas e características construtivas de ótima qualidade, que as posicionam entre os melhores edifícios do Rio de Janeiro. Do edifício, destacam-se as lajes de grande porte e leiaute eficiente, a disponibilidade de vagas de garagem, o sistema de ar condicionado central, e a certificação LEED Gold;</li> <li>■ Diretamente impactada pelo cenário econômico recessivo brasileiro nos últimos 24 meses, a demanda para ocupação de escritórios permanece estagnada no Rio de Janeiro. Trata-se de um momento favorável aos ocupantes, principalmente no que se refere à realocações para escritórios de melhor qualidade, revisões e renegociações de aluguel.</li> </ul>
<b>Condições de Valoração</b>	Considerando o imóvel no estado em que se encontrava na data de valoração.
<b>Data de Valoração</b>	31 de Dezembro de 2016;
<b>Opinião de Valor</b>	<p><b><u>Valor de Mercado</u></b></p> <p><b>R\$ 1.098.900.000 (UM BILHÃO NOVENTA E OITO MILHÕES E NOVECENTOS MIL REAIS)</b></p> <p><b><u>Valor de Liquidação (Venda Forçada)</u></b></p> <p><b>R\$ 989.010.000,00 (NOVECENTOS E OITENTA E NOVE MILHÕES E DEZ MIL REAIS).</b></p>

## 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 valoração baseia-se no conceito de “Valor de Mercado”, definido pelo Red Book como:

“A estimativa do montante mais provável pelo qual, à data de avaliação, uma propriedade, após um período adequado de comercialização, poderá ser transacionada entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação.”

**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.”

## METODOLOGIA

---

A definição do valor de mercado para o imóvel foi feita em conformidade com as normas e utilizando os métodos que reflitam de maneira mais fiel a realidade do mercado local. Em razão das características do imóvel e do mercado, utilizamos os métodos apontados a seguir para a determinação de valor de mercado.

### Comparativos Diretos de Dados de Mercado

Para a determinação da receita potencial da do imóvel em estudo, utilizamos o método comparativo direto de dados de mercado, no qual buscamos a homogeneização da amostra de ofertas e transações recentes de imóveis semelhantes ao avaliando, através do tratamento pelos fatores descritos a seguir.

- Fator de oferta: desconto em torno de 10% a 20%, refletindo a elasticidade do mercado em questão, com base na demanda da região;
- Fator localização: equilibrou as diferenças de preço em relação ao local em que se encontrava o comparativo, sendo algumas mais nobres do que outras;
- Fator características/ especificações: faz menção às diferenças qualitativas físicas dos imóveis, tais como características construtivas e especificações técnicas, com destaque para: layout construtivo, sistema de ar condicionado, pé-direito livre, idade aparente, estado de conservação, vagas de garagem, entre outros;

As evidências de mercado são então homogeneizadas através de ponderação de fatores de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor.

### Método da Renda | Capitalização Direta

Por essa metodologia, pressupõe-se a rentabilidade esperada (*yield*) por um investidor em um determinado imóvel, ou seja, baseia-se na análise pontual do retorno proporcionado sobre o investimento efetuado.

O valor é obtido pela capitalização da receita anual considerando uma taxa de capitalização coerente com o mercado, que reflita o risco do investimento. O resultado indica o valor disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor.

A capitalização direta foi calculada para cada contrato individualmente, sendo então somados para a composição da receita do imóvel. Consideramos,

também, uma taxa de capitalização para a receita atual e um prêmio a risco para a receita complementar potencial, definida como a diferença entre o aluguel de mercado positivo e o aluguel em vigor. Assim, o cálculo da capitalização direta é expresso na seguinte fórmula:

$$CD = \frac{Av}{i} + \frac{Rc \times (i + p)^{-1}}{(1 + i + p)^n}$$

Sendo:

*CD* = capitalização direta

*Av* = aluguel vigente

*i* = taxa de capitalização

*n* = prazo até a revisão

*Rc* = receita complementar

*p* = prêmio ao risco da receita complementar

### Método da Renda | Fluxo de Caixa Descontado

Por essa metodologia, projetamos a receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e histórico, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação. No caso de haver cobrança de aluguel percentual, as projeções consideram a maior entre as receitas auferidas.

Para refletir o valor do imóvel no término do fluxo de caixa/perpetuidade, ao final do 10º ano, capitalizamos a receita líquida operacional (NOI).

O fluxo de receitas e o valor de venda no 10º ano são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas a percepção de risco do mercado.

Assim, o valor presente dos fluxos de caixa representa o valor de venda disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor.

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:

- Taxa de Capitalização: Aplicamos fator de capitalização (perpetuidade) no 10º ano com base em valores praticados atualmente pelo mercado imobiliário.

- 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 adotado.
- Vacância: Os percentuais de vacância utilizados nos fluxos foram estimados de acordo com a vacância atual e histórica, considerando, inclusive, a perspectiva de ocupação das áreas vagas.
- Áreas: As áreas utilizadas foram àquelas constantes nas plantas, projetos e/ou contratos de locação recebidos do cliente. Assumimos que as áreas fornecidas pelo cliente estão corretas e refletem ou refletirão a realidade existente no local.

### Análise dos Resultados

Os resultados obtidos através dos diferentes métodos são então comparados e graficamente demonstrados para, então, se chegar à conclusão final de valor.

### 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. A CBRE declara e garante não ter qualquer controle ou participação, inclusive financeira, nas decisões sobre a locação das áreas dos imóveis avaliados, ressaltando que não existe qualquer garantia de que os valores de aluguel, receitas dos imóveis e/ou despesas projetados serão efetivamente realizados.
2. 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 dos imóveis avaliados.
3. 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.
4. Não foram consideradas quaisquer despesas de venda nem de tributação que possam surgir em caso de alienação dos imóveis. Do mesmo modo não foram consideradas despesas de aquisição em nossa avaliação.
5. Não consideramos qualquer saldo pendente de hipotecas, empréstimos ou quaisquer outras dívidas que possam existir para com os imóveis, sejam em termos de principal ou dos juros relativos aos mesmos.
6. Não consideramos quaisquer acordos entre empresas ou quaisquer obrigações ou outros encargos.
7. Não foram considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte dos governos Federal, Estadual ou Municipal. Foi assumido que os imóveis cumprem os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde e segurança, encargos trabalhistas e responsabilidade civil.
8. Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas das propriedades em estudo e de informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor dos respectivos imóveis. Os detalhes da propriedade em que avaliação se baseia são os estabelecidos no presente relatório.
9. Diversas premissas adotadas para a elaboração do laudo de avaliação foram (i) passadas para nós pelo proprietário do 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.
10. 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.
11. Todas as medidas, áreas e idades citadas em nosso relatório são aproximadas.
12. 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 dos imóveis;
  - (b) Atualmente não há conhecimento de materiais nocivos ou perigosos ou tecnicamente suspeitos, que tenham sido utilizados na construção dos imóveis;
  - (c) Os imóveis possuem títulos firmes e alienáveis, livres 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) Os imóveis não são adversamente afetados 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;
  - (g) Não há melhorias feitas pelos inquilinos que irá afetar materialmente a nossa opinião sobre a renda que seria obtida na revisão ou renovação.
13. 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.
  14. Ao realizar o laudo de avaliação, a CBRE não está fazendo qualquer tipo de julgamento acerca da capacidade dos envolvidos com os imóveis (proprietários, estruturadores, coordenadores, construtora, administrador do empreendimento, auditor etc.) em realizar suas funções adequadamente e competentemente e/ou conforme a projeção do fluxo de caixa do imóvel. Ressaltamos que a CBRE não tem qualquer tipo de controle ou exerce qualquer tipo de influência sobre as decisões tomadas antes, durante e depois da entrega do imóvel avaliado e, portanto, sua responsabilidade fica limitada apenas à elaboração do laudo de avaliação, com base nas informações de mercado disponíveis naquele momento e demais condições informadas neste laudo.
  15. Não foram realizadas quaisquer pesquisas sobre a situação financeira dos ocupantes do imóvel, sendo considerado que as empresas ali estabelecidas cumprem com suas obrigações financeiras e que não há atraso ou inadimplência na quitação de suas obrigações ou quaisquer descumprimentos contratuais.
  16. Nossa pesquisa de mercado é baseada em informações fornecidas por terceiros participantes do mercado (corretores, proprietários etc.), sendo que a CBRE não se responsabiliza pela veracidade destas informações.
  17. Realizamos nosso trabalho com base nas informações fornecidas a nós pelo cliente, que assumimos como corretas e completas;
  18. A vistoria ao imóvel foi realizada em 28 de novembro de 2016.



## DISPOSIÇÕES FINAIS

---

### Independência

Ressaltamos que a relação entre a CBRE e a BR PROPERTIES S.A. não afeta a independência e a objetividade deste trabalho.

Atestamos que não temos interesse presente ou futuro nos 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.

### 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 ou declaração nem publicadas em qualquer forma sem a nossa autorização prévia por escrito da forma e contexto em que ele 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](mailto:odemir.vianna@cbre.com.br)

Ricardo Jun K. Vallilo, MRICS, RICS RV

Engenheiro Civil

#### **Consultor**

T: + 55 11 5185 4684

E: [ricardo.vallilo@cbre.com.br](mailto:ricardo.vallilo@cbre.com.br)

# RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

---

---

# 1

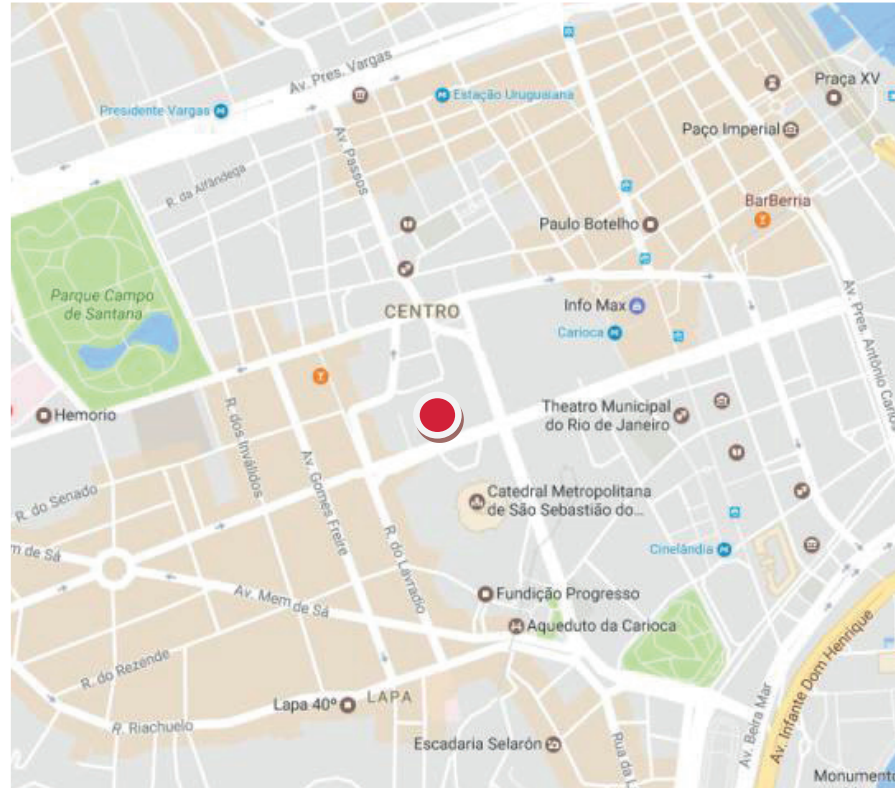
## ANÁLISE DO IMÓVEL

---

## 1.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

### 1.1.1 Localização

O imóvel está localizado à Avenida República do Chile, nº 330, no bairro Centro, município de Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro.



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

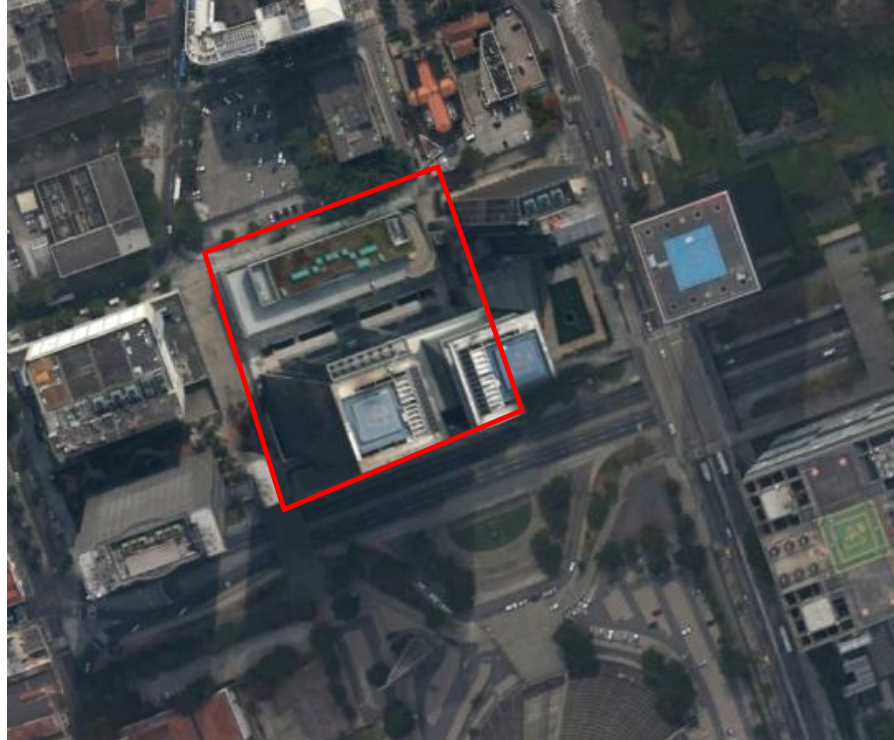
### 1.1.2 Situação

A quadra do edifício é delimitada pelas Avenidas República do Chile, República do Paraguai, Passos e pelas ruas Silva Jardim, Pedro I, do Senado e do Lavradio, estando de frente para a Praça Monsenhor Francisco Pint.

Como referência, o imóvel está a:

- 200 m da Catedral de São Sebastião;
- 400 m da estação Carioca do Metrô Rio;
- 700 m da Avenida Presidente Vargas;
- 750 m da estação Uruguaiana do Metrô Rio;

- 750 m da estação Cinelândia do Metrô Rio;
- 1,0 km do Aterro do Flamengo;
- 1,2 km da Praça XV (Estação das Barcas);
- 1,2 km do Elevado da Perimetral.



PLANTA DE SITUAÇÃO

### 1.1.3 Ocupação Circunvizinha

O centro do Rio de Janeiro é o principal distrito de comércio e serviços da região metropolitana e abriga a maioria dos grandes bancos e instituições governamentais. Na região, podemos classificar como de localização primária os imóveis situados na Avenida Rio Branco e de localização secundária os situados nas demais ruas.

A Avenida República do Chile, ao longo dos anos tem se consolidado alternativamente à Avenida Rio Branco (principal eixo comercial região), como um dos principais pólos corporativos do Rio de Janeiro, concentrando grandes corporações estatais e privadas e várias sedes de uso exclusivo, como a Petrobras e o BNDES, os quais também ocupam vários espaços nos prédios de melhor padrão existentes, como o próprio Ventura Corporate Towers. Além das entidades citadas merecem destaques a Chevron, IBGE, Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal, entre outras.

A infraestrutura nas proximidades pode ser considerada muito boa, com comércio de âmbito diversificado atendendo aos ocupantes de porte que estão na região, com diversas agências bancárias corporativas e serviços diversificados de apoio administrativo, além de restaurantes de bom nível.

A vista da paisagem conta, de um lado, com a Baía da Guanabara com o Pão de Açúcar, e do outro, com a Ponte Rio Niterói. Ao seu redor estão monumentos como a Catedral São Sebastião, o Teatro Municipal, o Convento de Santo Antônio, o Aeroporto Santos Dumont, o MAM, os Arcos da Lapa e a Marina da Glória.

A região central da cidade oferece total infraestrutura de serviços, cultura, lazer e transportes: estações de metrô e ônibus, restaurantes, destaque especial para a Confeitaria Colombo, Clube Naval, livrarias, cafés, bares e museus. O tecido urbano na circunvizinhança é bastante denso e verticalizado.

#### 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.

A Avenida República do Chile possui seis pistas de rolamento com duplo sentido e com passeios para pedestres de ambos os lados, além de canteiro central e largura em torno de 33 metros.

#### 1.1.5 Comunicações

---

O imóvel tem acesso facilitado a vários pontos do município em função das boas condições da malha viária regional e das conexões com importantes eixos que compõem a infraestrutura da cidade.

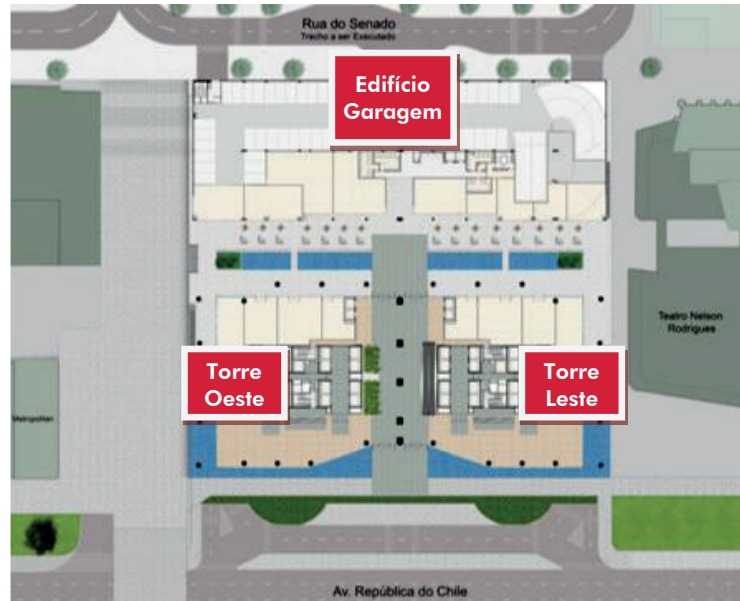
Em termos de transporte urbano, observamos que o local é bem servido por linhas regulares de ônibus que trafegam pelo logradouro de situação e logradouros próximos, ligando o local ao centro principal e a diversos bairros da cidade. Cabe também observar que num raio de 750m, estão disponíveis as estações: Carioca, Uruguaiana e Cinelândia, do Metrô Rio. O Aeroporto Santos Dumont, que opera a ponte aérea Rio-São Paulo, está a 1,6 km do local. Já o Aeroporto Internacional do Galeão, está a aproximadamente 17 km.

#### 1.1.6 Descrição

---

O empreendimento “Ventura Corporate Towers” é formado por duas torres, denominadas Torre Leste e Oeste. A Torre Leste foi entregue em 2009, enquanto a Torre Oeste (objeto de avaliação deste estudo) foi entregue em 2010.

Cada torre é composta por 36 pavimentos, cinco subsolos e um edifício garagem de cinco andares, com aproximadamente 1.600 vagas de estacionamento. O projeto é de autoria do norte-americano Kohn Pedersen Fox Associates e do escritório paulistano Aflalo & Gasperini.



*Implantação do empreendimento VENTURA CORPORATE TOWERS*

#### a. Terreno

O terreno é formado por uma poligonal regular, com topografia plana com cerca de 95 metros de frente, totalizando 8.550,00 m<sup>2</sup> (Lote B-3 do PA 8.530), com desnível de cinco metros entre as vias de pedestres e as de veículos, facilitando o acesso direto às garagens.

#### b. Construções

Construído pela incorporadora Tishman Speyer em parceria com a Camargo Corrêa Desenvolvimento Imobiliário (CCDI), recebeu do USGBC (U.S. Green Building Council, EUA), instituição sem fins lucrativos e com o propósito de promover práticas de sustentabilidade ambiental, a certificação LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) na categoria ouro.

A seguir, uma breve descrição das especificações das construções.

#### Composição Física e Uso Atual

- Garagens: 05 subsolos e um Deck Park com 03 níveis cobertos e um descoberto. O 2º subsolo, situado no nível da Avenida República do Chile, abriga ainda um amplo hall e um centro de convenções;
- Térreo: lobby comum aos dois blocos, circulação, shafts de instalações, elevadores e ala externa (boulevard com tratamento paisagístico) destinada a lojas;
- Andar Tipo: áreas de escritório (Salas 201 a 3401), hall social, circulação, shafts de instalações e elevadores;

Pavimentos tipo com planta flexível para o layout e com pé-direito livre de 2,70 m, lobby com pé-direito livre de 8,55 m, forro acústico, fibra ótica, piso elevado com altura de 15 cm em toda a área de escritórios.

No complexo também existem 02 centros de convenções moduláveis com capacidade para 175 pessoas cada, docas de carga e descarga no subsolo, além de heliporto homologado.

### Características Construtivas

Os edifícios possuem estrutura de concreto armado, fachadas em granito e curtain wall, com vidro laminado de 10 mm de espessura. A carga de laje de até 500 kgf./m<sup>2</sup> e iluminação no plano de trabalho superior a 500 lux.

### Acabamentos

Local	Piso	Paredes	Teto
Garagem	Concreto	Pintura látex PVA	Laje e vigas aparentes
Lobby	Granito e porcelanato	Mármore, <i>lime Stone</i> , granito, madeira e alumínio	Pintura látex PVA sobre gesso
Hall dos andares	Granito	Vidro pintado	Pintura látex PVA sobre gesso
Área de escritório	Piso elevado com carpete	Pintura látex PVA	Forro modular

### c. Instalações e Equipamentos

O empreendimento possui Sistema de automação integrado de última geração (Building Management System - BMS), permitindo o monitoramento e o controle dos sistemas elétrico, hidráulico e do ar-condicionado dos edifícios;

### Circulação Vertical

Em relação à circulação vertical, é realizada por meio de elevadores inteligentes com antecipação de chamadas nos andares, com alta velocidade e capacidade, dispostos em duas zonas por torre, facilitando o acesso aos andares; 16 elevadores (por torre) que dão acesso do térreo aos andares tipo; 02 elevadores (por torre) de acesso aos subsolos e térreo; duas escadas internas; uma escada rolante que liga o 2º subsolo ao 1º pavimento; rampas de acesso de veículos do térreo para os subsolos e edifício garagem.

### Sistema de Ar Condicionado

O sistema de ar condicionado é central do tipo VAV (Volume de Ar Variável), com chillers elétricos refrigerados à água, além de controle individual que permite regular a temperatura em cada ambiente dentro do mesmo pavimento.



### Sistema de Abastecimento de Água e Combate a Incêndio

O sistema de abastecimento de água e combate a incêndio conta com reaproveitamento da água da chuva e da água de condensação do ar-condicionado (para irrigação), sistema de sprinklers – chuveiros automáticos, detectores de fumaça e de calor, antecâmaras nas escadas internas e porta corta-fogo, instalações de proteção e combate a incêndio de acordo com as normas norte-americanas NFPA (National Fire Protection Act).

### Sistema de Abastecimento de Energia Elétrica

A carga elétrica de tomada de 45 W/m<sup>2</sup> de piso. Os prédios dispõem de sistema próprio de geração de energia elétrica, com capacidade para atender a 100% do complexo; completa infraestrutura para geradores a gás e diesel com capacidade de 100% da carga instalada, inclusive ar-condicionado, permitindo gerar energia por até uma semana; instalações elétricas e de telecomunicações em shafts visitáveis, facilitando aumento de capacidade instalada.

### Sistema de Segurança Predial

Para o sistema de segurança predial, há controle de acesso com identificação e catracas, supervisão predial, sistema de monitoramento de segurança patrimonial, incluindo equipamentos de identificação, câmeras e sensores para proteção de todos os acessos e áreas públicas do empreendimento – circuito fechado de TV (CFTV), elevadores independentes para os subsolos.

#### d. Vagas de Estacionamento

As duas torres possuem juntas 495 vagas demarcadas, o que representa uma relação de vagas por área locável em cerca de 1:85 coeficiente que pode ser considerado baixo para edifícios Classe AAA, onde a relação fica em cerca de 1:30. No entanto, há que se considerar que esta deficiência é característica do centro do Rio de Janeiro.

## 1.1.7 Quadro de Áreas

Não foi realizada a medição do imóvel, porém, como instruído, nós confiamos nas áreas de pavimentos que nos foram fornecidas pela BR Properties.

Resumidamente, o imóvel avaliando possui as seguintes áreas de pavimentos:

Torre Oeste	
Pavimento	Área BOMA (m <sup>2</sup> )
2º Andar	609,62
7º Andar	1.646,31
8º Andar	1.647,28
9º Andar	1.648,22
10º Andar	1.649,14
11º Andar	1.650,03
12º Andar	1.650,90
13º Andar	1.651,73

14º Andar	1 652 54
15º Andar	1 653 33
16º Andar	1 654 08
17º Andar	1 654 81
18º Andar	1 655 14
19º Andar	1 655 82
20º Andar	1 729 81
23º Andar	1 731 59
24º Andar	1 732 14
25º Andar	1 732 65
26º Andar	1 733 12
27º Andar	1 402 34
28º Andar	1 402 76
29º Andar	1 403 11
30º Andar	1 403 40
31º Andar	1 403 63
32º Andar	1 403 80
33º Andar	1 396 16
34º Andar	841 91
Linia 101	315 75
Linia 102	110 64
Linia 103	141 39
Linia 104	73 11
Linia 106	133 81
Linia 107	97 39
Linia 108	122 96
Linia 109	93 71
Linia A	63 98
Linia B	50 90
Linia C	65 05
<b>Total</b>	<b>42.664,06</b>

As fotografias do imóvel estão anexadas ao Apêndice B.

### 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<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> 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.

### 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 algum<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> 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

---

De acordo com o Plano Diretor da cidade do Rio de Janeiro, revisto em 2011, o imóvel situa-se em uma **Macrozona de Ocupação Controlada**, onde o adensamento populacional e a intensidade construtiva são limitados, a renovação urbana se dá preferencialmente pela reconstrução ou pela reconversão de edificações existentes, e o crescimento das atividades de comércio e serviços pode ocorrer em locais onde a infraestrutura seja suficiente, respeitadas as áreas predominantemente residenciais.

Seguem alguns parâmetros em relação ao zoneamento do imóvel em estudo:

- Área de Planejamento: **1 (AP-1)**, conforme o Plano Urbanístico Básico do Rio de Janeiro (PUB-Rio);
- Região Administrativa: **2 (RA-2) Centro**.

Para o trecho do bairro do Centro inserido na Área Central 2 (AC-2), o Plano Diretor de estabelece o **índice de aproveitamento** do terreno em 15.

Visto que o prédio já está construído, só nos resta mencionar que os usos instalados estão de acordo com a legislação vigente.

## 1.3 CONSIDERAÇÕES LEGAIS

### 1.3.1 Titulação

Recebemos cópias das matrículas registrados no 7º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ. De acordo com documentação datada de 02 de janeiro de 2017, os imóveis são de propriedade de BR PROPERTIES S.A..

Na tabela a seguir estão apresentadas as matrículas e suas respectivas situações.

Matrícula	Situação	Matrícula	Situação
44556	Lj 101 Bl. 2	44581	Cj. 2301
44557	Lj 102 Bl. 2	44582	Cj. 2401
44558	Lj 103 Bl. 2	44583	Cj. 2501
44559	Lj 104 Bl. 2	44584	Cj. 2601
44560	Cj. 201	44585	Cj. 2701
44565	Cj. 701	44586	Cj. 2801
44566	Cj. 801	44587	Cj. 2901
44567	Cj. 901	44588	Cj. 3001
44568	Cj. 1001	44589	Cj. 3101
44569	Cj. 1101	44590	Cj. 3201
44570	Cj. 1201	44591	Cj. 3301
44571	Cj. 1301	44592	Cj. 3401
44572	Cj. 1401	44593	Lj A Bl. 3
44573	Cj. 1501	44594	Lj B Bl. 3
44574	Cj. 1601	44595	Lj C Bl. 3
44575	Cj. 1701	44596	Lj 106 Bl. 3
44576	Cj. 1801	44597	Lj 107 Bl. 3
44577	Cj. 1901	44598	Lj 108 Bl. 3
44578	Cj. 2001	44599	Lj 109 Bl. 3

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 recebemos cópias da notificação de imposto territorial para o ano de 2016.

Segundo informações disponibilizadas pela BR Properties, o custo unitário médio de condomínio mensal da Torre Oeste em 2016 é de R\$ 50,27/m<sup>2</sup> por mês, enquanto despesas com IPTU e outras taxas somam R\$ 4,95/m<sup>2</sup> por mês.

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 OCUPAÇÃO E HABITABILIDADE

Para fins de valoração, recebemos um “Rent Roll” (planilha de aluguéis) com os aluguéis vigentes base outubro/16, além da cópia dos contratos de locação e aditivos contratuais vigentes. Estas informações foram disponibilizadas pela BR Properties S.A.<sup>3</sup>.

A seguir, o quadro de ocupação do edifício à data base de valoração.

Ocupante	Unidade	Área (m <sup>2</sup> )	Data de Início	Data de Término	Aluguel Mensal (R\$)
VAGO	Lojas 103/104	***	-	-	-
VAGO	2.Andar	***	-	-	-
VAGO	13.Andar	***	-	-	-
VAGO	19.Andar (parte)	***	-	-	-
VAGO	34.Andar	***	-	-	-
BG E&P BRASIL LTDA.	23, 24 e 25	***	***	***	***
BNDES	7, 8, 9 e 18	***	***	***	***
FINANCIADORA DE ESTUDOS E PROJETOS	10, 11, 12, 15, 16, 17	***	***	***	***
CONFAB INDUSTRIAL S.A.	19 (parte)	***	***	***	***
PETROLEO BRASILEIRO S.A.	26	***	***	***	***
GE OIL & GAS DO BRASIL LTDA.	27 e 28	***	***	***	***
PETRÓLEO BRASILEIRO S/A - PETROBRAS	20, 29, 30, 31, 32 e 33	***	***	***	***
BANCO DO BRASIL S/A	Lojas 106, 107, 108 e 109	***	***	***	***
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF	Lojas A, B e C	***	***	***	***
BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A	LOJAS 101 e 102	***	***	***	***
BPMC CAFETERIA LTDA. - ME	1 subsolo (parte)	***	***	***	***
Regus	14 Andar	***	***	***	***
<b>Total</b>		<b>42.725,03</b>			<b>7.711.796</b>

Em adição, fomos informados que além das áreas descritas acima, o proprietário também tem direito de explorar uma área no térreo destinada ao auditório, a qual gera uma receita líquida média mensal variável em função da demanda para locação do espaço.

Não recebemos cópia do “Habite-se” do imóvel, no entanto consideramos que o mesmo atende os requisitos da legislação local quanto à habitabilidade.

<sup>3</sup> As informações de área, datas, valor, índice são confidenciais e de restrita publicação, conforme informado e solicitado pelo cliente BR PROPERTIES S.A..

---

# 2

## CONDIÇÕES DE MERCADO

---



## 2.1 O MERCADO DE ESCRITÓRIOS DO RIO DE JANEIRO

### 2.1.1 Histórico e Regiões

O mercado de escritórios da Região Metropolitana do Rio de Janeiro – RMRJ, segundo maior estoque de escritórios do Brasil, é formado por sete principais regiões localizadas no Município do Rio de Janeiro: Centro, Flamengo, Botafogo, Cidade Nova, Porto Maravilha, Zona Sul e Barra da Tijuca, além de outros polos em desenvolvimento na Capital, aqui combinados na região Outros.

O mapa a seguir identifica as principais concentrações de escritório da RMRJ.

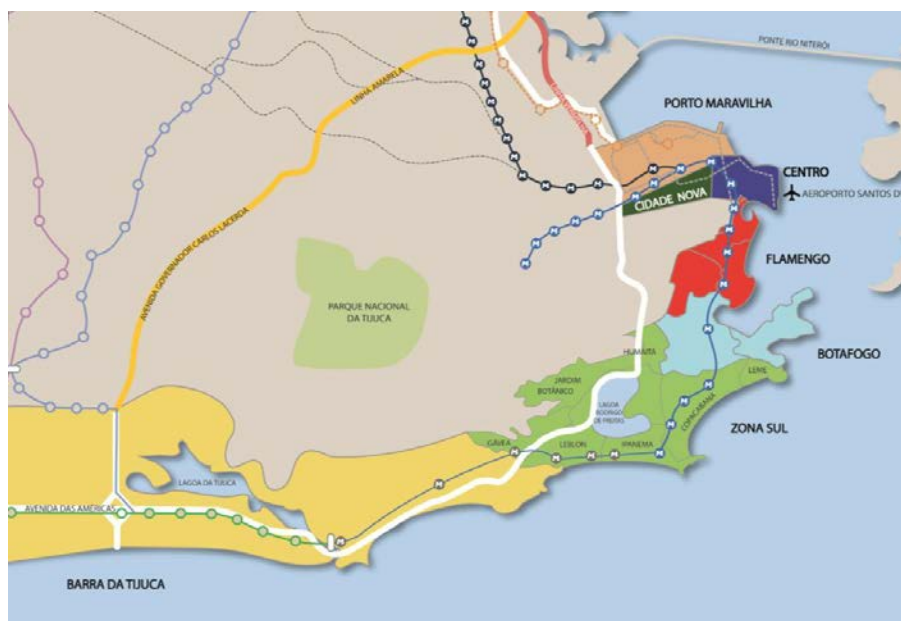


Figura 1 – Mapa das principais regiões de escritórios da cidade do Rio de Janeiro

A seguir, um breve histórico das principais regiões.

### a. Centro



A região Centro é a localização que concentra a maior parte do estoque de escritórios do Rio de Janeiro, composta por uma significativa parcela de imóveis antigos, de especificações técnicas e características construtivas relativamente obsoletas.

A concentração de imóveis nesta região é decorrente principalmente da constituição geográfica da cidade, devido às diversas barreiras físicas que impedem a expansão horizontal em diversas direções.

O desenvolvimento de novos empreendimentos esteve limitado à reduzida disponibilidade de terrenos incorporáveis na região, além da dificuldade de obtenção de vagas de estacionamento – devido às condições naturais de formações rochosas e da presença de aterros, além das características intrínsecas das edificações mais antigas, providas de poucas vagas.

Como forma de modernizar e ampliar as áreas de escritórios destes edifícios observa-se um razoável número de edifícios antigos que passaram por *retrofit* (modernização e/ou atualização de especificações). Porém, a estruturação limitada de condomínio, ausência de vagas de estacionamento e altura reduzida de pé direito livre diminuem o universo de imóveis passíveis deste processo e de se tornar atrativos às empresas, as quais demandam espaços com leiaute eficiente, especificações modernas e boa relação de vagas.

Como opção ao adensado centro histórico da cidade, a cidade também se desenvolveu corporativamente em outras áreas nas proximidades do centro tradicional, como por exemplo, a região da Cidade Nova e Porto Maravilha.

**b. Porto Maravilha**

A partir da década de 2000, observamos o surgimento do projeto Porto Maravilha na Região Portuária do Rio de Janeiro. Trata-se de um plano de revitalização de uma área de 5 milhões de metros quadrados, historicamente degradada e abandonada, que tem sido considerado o novo vetor de crescimento da cidade, a exemplo do que ocorreu com Copacabana (década de 1940), Ipanema e Leblon (década de 1960) e Barra da Tijuca (década de 1970).

A região foi totalmente reformulada para os Jogos Olímpicos de 2016. Dentre as obras de infraestrutura foram concluídas as avenidas Binário e Rodrigues Alves, além da primeira linha do VLT que integra a região ao Centro e ao aeroporto Santos Dumont. Além disso, diversos pontos de interesse turístico e cultural impulsionaram a atratividade da região, como a reformulação da Praça Mauá e o Museu do Amanhã, os armazéns do Porto, a Orla Conde, o Aquário do Rio e o novo Boulevard Olímpico.

A região já se apresenta como nova região corporativa do município, com um aumento relevante no estoque de edifícios de escritórios nos últimos anos.

Atualmente já se encontram prontos na região os empreendimentos Port Corporate, Porto 130, Porto Atlântico e Vista Guanabara. Além destes, em fase avançada de construção encontram-se os empreendimentos Pátio Marítima e a nova sede da L'oréal, previstos para serem entregues em 2017. A antiga sede do Moinho Fluminense, que possui localização destacada na região, será totalmente reformulada e abrigará um complexo multiuso.

### c. Cidade Nova



A região da Cidade Nova situa-se imediatamente a oeste da Região Centro da cidade, e nas últimas duas décadas tem se consolidado como um dos principais pólos de ocupação corporativa do Rio de Janeiro.

A região recebeu diversos investimentos públicos e privados de forma a expandir o desenvolvimento urbano e adensamento do Centro da cidade. A região é atendida por 3 estações de Metrô (Cidade Nova, Estácio e Praça Onze), além de se integrar ao sistema de VLT com a futura inauguração da Linha 2.

Neste sentido, a região tem se destacado por abrigar um estoque recente de escritórios corporativos mais novos e de alto padrão construtivo, atraindo diversos grupos como a Universidade Petrobrás, Operador Nacional do Sistema Elétrico (ONS), Sul América, CEDAE, Correios, além de abrigar a sede da Prefeitura do Rio de Janeiro e do Comitê Olímpico Rio 2016.

### d. Flamengo



Apesar de ser uma região imediata ao centro da cidade (ao sul), a Região Flamengo é vista como um grande polo de convergência de escritórios, dada à escassez de boas opções de edifícios com especificações atuais, assim como ausência de terrenos incorporáveis de bom porte.

Destaque para o *retrofit* ocorrido no Edifício Manchete, finalizado em dezembro de 2011, de arquitetura emblemática de Oscar Niemeyer e que ilustra a nova ordem pela revitalização de espaços de escritórios de porte, com boa localização e potencial mercadológico, como alternativa para as regiões centralizadas de escritórios no Rio de Janeiro.

#### e. Botafogo



A Região Botafogo está situada ao sul da Região do Flamengo e concentra alguns dos mais qualificados edifícios da cidade em termos de padrão construtivo e especificações técnicas de boa qualidade, como a recém-entregue Torre Oscar Niemeyer, Centro Empresarial Botafogo, Centro Empresarial Mourisco, Centro Empresarial Rio-Argentina, e o complexo comercial formado pelo Shopping e Torre Rio Sul.

A proximidade ao centro e zona sul da cidade, a ocupação predominantemente residencial de alto padrão e também de boa disponibilidade de comércio e serviços (destaque para o Botafogo Praia Shopping e o Rio Sul Shopping), são os grandes atrativos para as empresas que ali estão situadas.

Assim como a Região Flamengo, o desenvolvimento de novos empreendimentos está limitado à reduzida disponibilidade de terrenos incorporáveis, além das restrições impostas pela legislação municipal, que beneficia e estimula o desenvolvimento de empreendimentos residenciais em detrimento de edifícios comerciais.

**f. Zona Sul**

A região Zona Sul é formada pelos bairros do Leme, Copacabana, Ipanema, Leblon, Gávea, São Conrado e Jardim Botânico, sendo caracterizada pela predominância de edifícios de escritórios que atendem empresas de pequeno porte e profissionais liberais em geral.

Tradicionalmente são edifícios formados por pequenos conjuntos de escritórios, ou salas comerciais, providos de sistema de ar condicionado individualizados e características específicas.

A escassez de terrenos para incorporação, aliada à concentração e adensamento da população de alto padrão econômico da cidade, fazem com que esta região corresponda a um mercado excepcional na região, com níveis de oferta restritos, e preços pedidos e praticados bastante acima dos praticados na cidade.

**g. Barra da Tijuca**

A região Barra da Tijuca possui um dos maiores potenciais para desenvolvimento de edifícios de escritórios, em função da boa disponibilidade de terrenos para incorporação, concentração de comércio e serviços de boa qualidade, além de imóveis residenciais de médio/alto padrão.

O acesso à região, que antes era considerado um ponto negativo, foi totalmente reformulado com a recente inauguração da Linha 4 do metrô e da conclusão do Lote 0 do BRT Transcarioca. Atualmente, é possível percorrer a distância do Terminal Alvorada à Zona Sul em aproximadamente 40 minutos, utilizando-se apenas modais de transporte coletivo. O acesso a veículos a partir da Zona Sul também foi facilitado em virtude da conclusão do novo elevador do Joá.

Atualmente já existem empreendimentos prontos com boas especificações técnicas e construtivas, além do estoque significativo em fase de projeto e em construção, os quais estarão disponíveis no mercado no curto e médio prazo.

#### **h. Outros (Outras Regiões)**



Além das sete regiões anteriormente citadas, há diversos pólos que não possuem uma tradição para a localização de escritórios na cidade do Rio de Janeiro, mas que foram agrupados na região Outros.

Em comparação com as demais regiões, possuem uma importância secundária sob o ponto de vista de localização, ocupação e investimentos.

A Zona Norte do Rio de Janeiro apresenta-se como o destaque do segmento, abrigando boa disponibilidade de infraestrutura urbana, comércio e serviços, boa parte proveniente das instalações antigas da Petrobrás e Banco do Brasil ainda existentes no bairro da Tijuca.

### **2.1.2 Principais Indicadores de Mercado**

Apresentamos a seguir os principais indicadores utilizados para análise do mercado de escritórios.

**a. Estoque Total**

O estoque total contabiliza a totalidade de espaços de escritórios disponíveis, sejam lajes corporativas ou salas comerciais, ocupadas ou vagos, na cidade de São Paulo.

**b. Novo Estoque**

Chamamos de novo estoque os novos empreendimentos entregues com Habite-se em cada período, assim como os empreendimentos que passaram por retrofit (modernização e/ou atualização de especificações) e foram novamente disponibilizados para ocupação.

**c. Oferta Disponível**

A oferta disponível corresponde ao total de espaços disponíveis para locação na cidade, seja de edifícios novos ou usados, sendo resultado do novo estoque ainda não ocupado e também da movimentação das empresas de um prédio para outro.

**d. Absorção**

A CBRE classifica a absorção do mercado em dois tipos: absorção bruta e absorção líquida. A absorção bruta reflete o total negociado no mercado. A absorção líquida é a diferença entre o total absorvido e o devolvido para o mercado em um mesmo período, refletindo o deslocamento das empresas quanto a expansões, devoluções e novas ocupações.

**e. Taxa de Vacância**

A taxa de vacância é a relação percentual entre a oferta disponível e o estoque total. Podemos classificar um mercado como equilibrado quando sua taxa de vacância está entre 10% e 15%. Taxas de vacância acima de 15% tendem a uma queda nos preços praticados e, opostamente, taxas abaixo de 10% pressionam a elevação dos preços pedidos pela escassez de produtos ofertados.

## 2.1.3 Estoque Total

---

**a. Visão Geral**

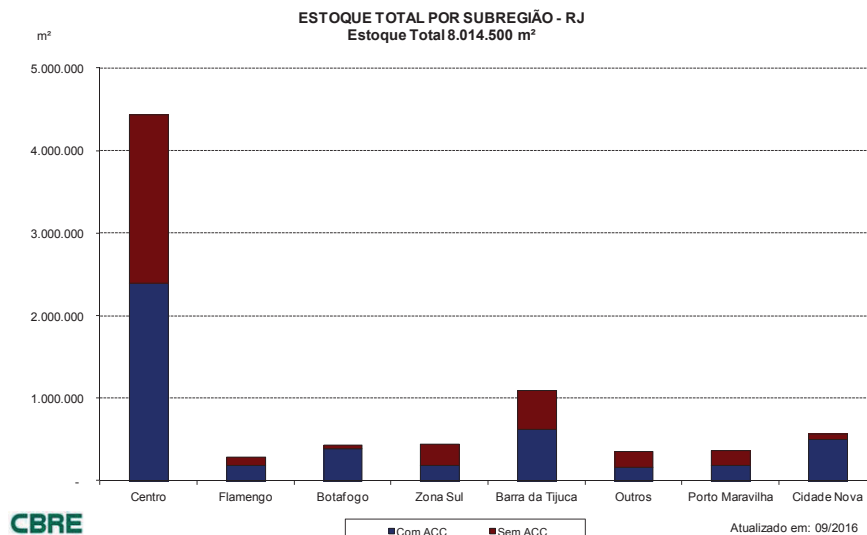
Ao término do terceiro trimestre de 2016, o Rio de Janeiro possuía um estoque total de escritórios de 8,01 milhões de metros quadrados de área útil<sup>4</sup>, onde mais da metade (58% do total) têm sistema de ar condicionado central, um item de substancial investimento que diferencia a qualidade e a ocupação corporativa dos edifícios.

O gráfico a seguir apresenta o estoque total do Rio de Janeiro por região e quanto a disponibilidade de sistema de ar condicionado central dos edifícios.

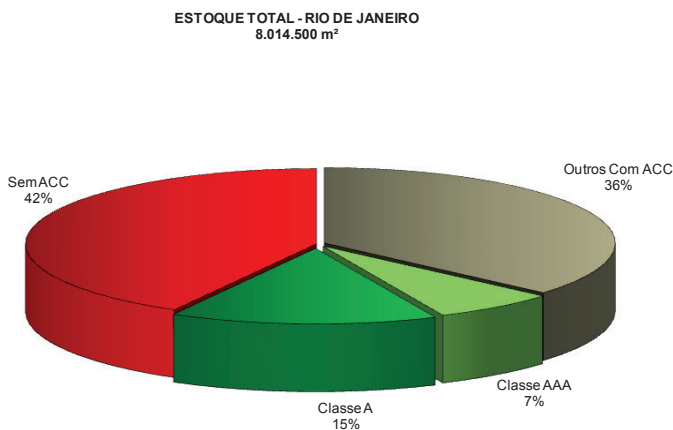
---

<sup>4</sup> Área útil: área de carpete, lobbies (quando o edifício for de um único ocupante), copa, sanitários e depósitos no subsolo.





Do gráfico anterior, observa-se que a maior parte dos edifícios está situada na região Centro, concentrando 55% do estoque de escritórios do Rio de Janeiro. Mais da metade deste estoque corresponde a edifícios com sistema de ar condicionado central. Se considerarmos as regiões contíguas ao Centro, como o Porto Maravilha e Cidade Nova, verifica-se um estoque de 67% do total.



Do gráfico acima, observa-se aproximadamente de 22% (1,76 milhões de metros quadrados de área útil) do estoque total são considerados edifícios de alto padrão, classe A ou AAA<sup>5</sup>.

<sup>5</sup> Os edifícios classe A são aqueles de alto padrão que possuem, além do sistema de ar condicionado central, pé-direito mínimo de 2,75 m, mínimo de uma vaga de garagem para cada 35 m<sup>2</sup> de área útil,

## b. Estoque Monitorado CBRE

Tendo em vista a adoção de um critério que identifique um universo representativo de edifícios de perfil corporativo, a CBRE considera em suas análises o estoque monitorado de edifícios com as seguintes características:

- Construídos após o ano de 1965;
- Com sistema de ar condicionado central;
- Área útil total maior ou igual a 1.000 m<sup>2</sup>;
- Lajes com área útil acima de 250 m<sup>2</sup>.

Atualmente a cobertura de mercado corresponde a um estoque de 4,06 milhões de metros quadrados de área útil, representando 51% do total existente na cidade do Rio de Janeiro.

A tabela a seguir ilustra a distribuição deste estoque nas regiões de escritório do Rio de Janeiro.

### Estoque Total de Escritórios - 3T16

Município de Rio de Janeiro

Regiões	Estoque Total (m <sup>2</sup> de AU)	Participação no Mercado
CENTRO	1.962.731	48%
FLAMENGO	190.153	5%
BOTAFOGO	377.486	9%
ZONA SUL	168.785	4%
BARRA DA TIJUCA	625.313	15%
OUTROS	151.616	4%
PORTO MARAVILHA	172.423	4%
CIDADE NOVA	411.077	10%
<b>TOTAL</b>	<b>4.059.584</b>	<b>100%</b>

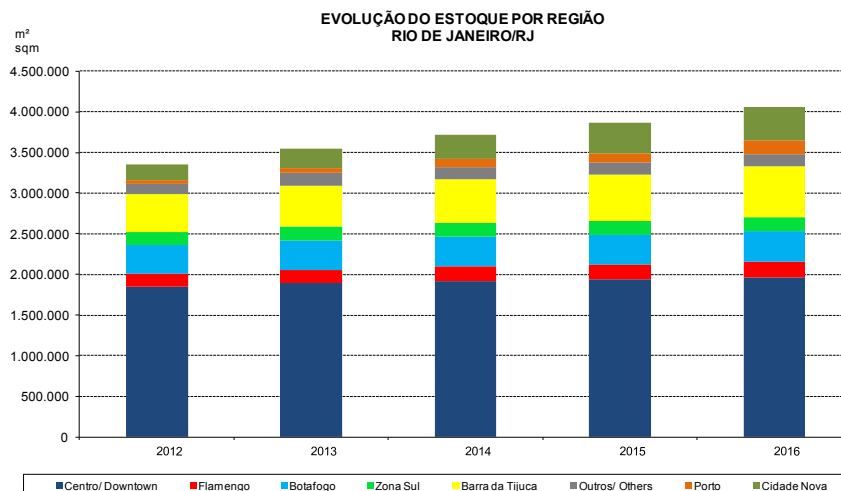
<sup>1</sup> Edifícios construídos após 1965, com ar condicionado central (ACC), área útil total igual ou acima de 1.000 m<sup>2</sup> e de lajes acima de 250 m<sup>2</sup> úteis.

Da tabela anterior, é importante destacar que a maior parte do estoque monitorado (48%) situa-se na Região Centro. Cabe também ressaltar que boa parte desse total é proveniente de edifícios próprios, utilizados como sede de empresas nacionais e multinacionais, públicas ou privadas, que dificilmente estarão disponíveis ao mercado para ocupação.

O gráfico a seguir apresenta a evolução do estoque total do Rio de Janeiro por região nos últimos 5 anos.

---

gerador para 100% das áreas comuns, materiais e infraestrutura de alta qualidade, entre outras características diferenciadoras.



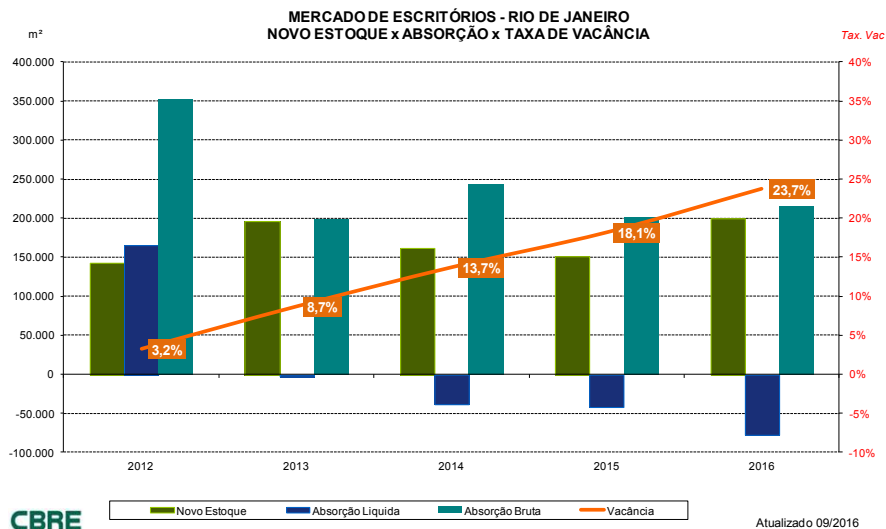
**CBRE**

Atualização: 09/2016

Do gráfico anterior, observa-se um crescimento de 21% do estoque total nos últimos 5 anos – equivalentes a cerca e 700 mil metros quadrados de área útil. As maiores contribuições deste novo estoque são provenientes das Regiões Barra da Tijuca, Cidade Nova e, mais recentemente, da entrega de empreendimentos no Porto Maravilha.

### 2.1.4 Oferta Disponível e Demanda Existente

O gráfico a seguir mostra o novo estoque, a absorção bruta e a líquida e a taxa de vacância registrados nos últimos cinco anos do Rio de Janeiro.



**CBRE**

Atualizado 09/2016

Do gráfico anterior, observa-se a gradativa elevação da oferta disponível nos últimos anos, e conseqüentemente da taxa de vacância, principalmente resultado do descolamento entre novo estoque e a absorção líquida no período.

Ao término 3º Andar trimestre de 2016, a taxa de vacância registrada foi de 23,7%, indicador acima dos patamares equilibrados de mercado, criando cenários mais favoráveis aos inquilinos em negociações e realocações.

Contudo, é importante ressaltar que nos anos de 2010 a 2012 foram registradas as menores taxas de vacância do mercado de escritórios nos últimos 20 anos, atingindo valores em torno de 2%. Ou seja, o mercado de escritórios vinha de um momento cíclico de grande demanda e restrita oferta, dada a atividade econômica dos anos anteriores.

A entrega do novo estoque tem diminuído desde 2013, principalmente em função do desaquecimento econômico e do adiamento da expedição de habite-se de alguns empreendimentos. Em sua grande parte, este novo estoque se refere a edifícios reformados e modernizados (retrofit) para atender a demanda formada por corporações nacionais e internacionais, com destaque para as empresas do setor de óleo, gás e mineração.

A desaceleração econômica do país observada nos 3 últimos anos pode ser considerada o principal fator limitante de demanda do mercado corporativo local quanto a expansões das empresas e novos espaços. Neste sentido, é importante observar os registros de absorção líquida em valores negativos, indicando movimentações de devolução de espaços, e escassas expansões.

Ao término do 3º Andar trimestre de 2016, a absorção líquida registrada foi de - 77.300 m², confirmando o cenário atual de renegociações com devoluções de espaços.

Ainda assim, verifica-se um mercado ativo principalmente considerando-se os níveis de absorção bruta, acima de 200.000 m² por ano durante todo o período observado. As entregas de imóveis de melhor qualidade e com preços competitivos proporcionam movimentações do tipo "flight-to-quality", ou seja, as empresas aproveitam o momento para se realocarem em propriedades de melhores especificações técnicas com preços mais atrativos.

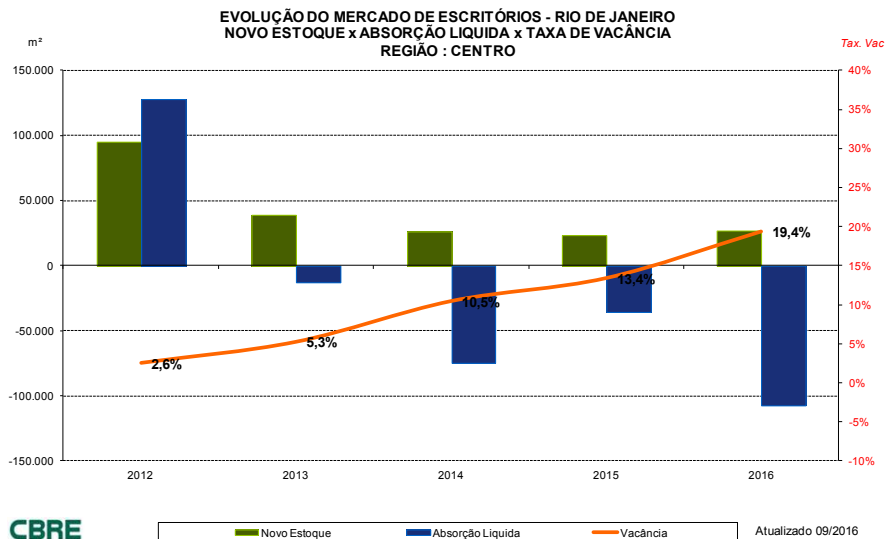
## 2.1.5 Análise das Regiões dos Imóveis em Estudo

### a. Centro

A tabela e os gráficos a seguir mostram a situação da região Centro no terceiro trimestre de 2016 e a sua evolução nos últimos cinco anos.

Região Centro - 3T16

Andar (m² úteis)	Estoque (m² úteis)	Novo Est. (m² úteis)	Abs. Bruta (m² úteis)	Abs. Liq. (m² úteis)	Oferta (m² úteis)	Vacância (%)
De 250 a 400	311.444	-	4.933	(4.361)	83.063	26,7%
De 401 a 800	547.676	6.822	8.419	(1.451)	130.879	23,9%
Maior que 801	1.103.611	-	6.918	(3.000)	166.627	15,1%
<b>TOTAL</b>	<b>1.962.731</b>	<b>6.822</b>	<b>20.270</b>	<b>(8.812)</b>	<b>380.569</b>	<b>19,4%</b>



Em setembro de 2016, a Região Centro contava com um estoque total de escritórios de 2,0 milhões de metros quadrados de área útil, representando mais de 48% do estoque total do Rio de Janeiro monitorado pela CBRE.

Ainda que seja uma região já consolidada e com escassez de terrenos incorporáveis, o ano de 2012 apresentou um número relevante de novo estoque, acompanhando o bom momento da economia do país à época. Este novo estoque se apresentou principalmente através da entrega de edifícios em *retrofit*, que passaram a ter especificações técnicas modernizadas.

Desde então, a região apresentou uma redução dos níveis de novo estoque e índices negativos de absorção líquida. Entre as maiores devoluções de espaço registradas, destacam-se as movimentações realizadas pelas empresas do Grupo X no Edifício Serrador (cerca de 17.000 m<sup>2</sup>), além da movimentação da Petrobrás que buscou consolidar sua ocupação no edifício sede Centro Empresarial Senado, devolvendo cerca de 26.000 m<sup>2</sup> distribuídos entre os edifícios RB1, City Tower e São Sebastião.

Também se observou neste período que as empresas que objetivaram permanecer ou se mudar para o centro, aproveitaram o momento para se movimentar a escritórios de maior qualidade, sobretudo com *layout* construtivo mais eficiente, resultando em melhor eficiência quanto a ocupação e sem aumento de área ocupada, também justificando a absorção líquida negativa em termos gerais.

Com os níveis reduzidos de absorção líquida registrados nos dois últimos anos, a taxa de vacância aumentou consideravelmente, saindo dos 3% em 2013 para 19% ao término do terceiro trimestre de 2016.

## 2.1.6 Valores Praticados

---

### a. Locação

Em relação ao ano passado, nota-se uma queda de até 20% nos preços pedidos de locação de grandes lajes corporativas no Rio de Janeiro, e que ainda podem sofrer uma pequena redução no curto prazo.

Frente ao aumento da oferta disponível de edifícios de boa qualidade, há uma maior competitividade, levando à reduções nos preços praticados, vindo a concorrer inclusive com edifícios de padrão inferior. Abre-se uma janela de oportunidade para a movimentação dos ocupantes na busca de novas sedes em edifícios de melhor qualidade no efeito chamado “flight to quality”.

Além disso, este cenário de preços mais competitivos torna-se atraente para renegociações de contratos existentes em busca de condições mais atrativas em revisões e renovações, para fidelizar os ocupantes frente à possibilidade de realocarem seus espaços de escritório em novas áreas, motivados pela oportunidade.

Em nossa pesquisa, identificamos preços pedidos para locação de escritórios na região nos últimos 12 meses entre R\$ 110/m<sup>2</sup> e R\$ 120/m<sup>2</sup> de área locável, e transações com preços unitários nominais entre R\$ 110/m<sup>2</sup> a R\$ 125/m<sup>2</sup> de área locável por mês, que de modo geral diferem bastante dos valores praticados no próprio edifício, reforçando a singularidade do empreendimento em termos de qualidade, localização e imagem corporativa.

Observa-se diferença de preços principalmente em razão da localização, características construtivas e especificações técnicas dos imóveis, e também do tipo de negociação e a vacância dos prédios.

A redução dos preços atual em relação aos dois anos anteriores revela uma oportunidade de novas transações e, com a atual oferta disponível, há tendência de movimentação de ocupantes que buscam novas sedes em edifícios de melhor qualidade, já que se observa uma maior queda nos preços pedidos de edifícios classe A e AAA, vindo a concorrer com edifícios de padrão inferior.

### Lojas

Vale ressaltar que não é comum encontrar lojas disponíveis e que estejam em oferta aberta ao mercado. Além disso, quanto às unidades em estudo, trata-se de lojas bastante específicas quanto à localização e especificações técnicas (cofres, ar condicionado, etc.), que tornam praticamente inexistentes evidências de mercado semelhantes.

Deste modo, as principais referências para o aluguel foram as renovações contratuais e as tratativas mais recentes das próprias lojas do empreendimento. Em regiões de escritórios, é comum as lojas praticarem aluguéis entre 1,0 a 1,5 vezes o aluguel de escritórios, podendo chegar a 2 vezes em localizações excepcionais (Avenida Brig. Faria Lima e Paulista em SP, Rio Branco no RJ).

## b. Venda

No mercado de escritórios do Rio de Janeiro deve-se considerar a escassez cada vez maior de áreas incorporáveis em regiões “prime” para incorporação de prédios de alto padrão, e também o aumento do custo de reprodução de imóveis desse tipo ao longo dos anos.

Deste modo, não há dúvidas de que será cada vez mais difícil e caro no futuro incorporar produtos de qualidade no Rio de Janeiro. Isso é corroborado pelos altos preços pedidos pelos proprietários por seus imóveis, se mostrando estes receosos em realizar transações baratas.

Nos últimos anos, contudo, com a redução dos preços pedidos em ofertas de locação, além de melhores condições de negociação para o ocupante (proprietários cedendo mais descontos, carências e outros incentivos), houve uma redução drástica na quantidade de transações de venda.

As análises de valor considerando a venda do imóvel para investimento são diretamente influenciadas pelo cenário atual do mercado de locação, observa-se um descolamento entre os preços pedidos pelos proprietários de imóveis e as expectativas dos investidores para a aquisição de ativos que sejam viáveis para a rentabilidade de seus negócios.

Além disso, deve-se observar riscos potenciais como as movimentações de ocupantes devido às incertezas econômicas e o excesso de oferta, impactando nos preços pedidos de locação e na vacância destes espaços, impactando na rentabilidade esperada e preços praticados de venda.

Por outro lado, com a desvalorização da moeda brasileiro frente ao dólar americano, o preço dos imóveis tende a ficar mais atrativo aos estrangeiros. Ainda que os retornos de locação possam ser menos atraentes nos primeiros anos, poderá haver uma retomada nos valores de locação no médio prazo, com a absorção do estoque excessivo dos próximos anos, com chances de retomada dos resultados.

Podemos dizer que, de modo geral, são raras as ofertas públicas de imóveis disponíveis para venda. Analisando historicamente, entre as transações recentes mais relevantes no mercado de escritórios do Rio de Janeiro, o ano de 2014 apresentou como uma de suas maiores transações de venda de edifícios corporativos a venda de uma carteira composta por 4 empreendimentos, sendo 2 situados na Barra da Tijuca e 2 no Centro da cidade, com área total de 65.000 m<sup>2</sup> BOMA, pelo valor de R\$ 700.000.000. Para esta transação, estima-se cap rates em torno de 9% a 12% por imóvel. Tal transação foi feita entre os grupos Opportunity, então proprietário dos imóveis, e pelo Blackstone Group, *private equity* americano que passou a ter os imóveis citados acima como seus primeiros ativos no país.

Uma outra transação observada no segundo semestre de 2015 corresponde a aquisição da Brookfield Properties de uma carteira de imóveis da BR Properties, via contrato de compra e venda de ações para a venda de ativos imobiliários nas cidades de Rio de Janeiro e São Paulo e de participação societária. O valor da transação foi de 2,079 bilhões de reais, sendo estimado um cap rate em torno de 9% a 10% a.a. para esta operação.

Por fim, merece a venda do Edifício Passeio Corporate, localizado no Centro do Rio de Janeiro, pelo OPPORTUNITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, pelo valor total de R\$ 715.000.000,00, para a empresa BR PROPERTIES S.A, concluída em meados de dezembro de 2016.



## 2.2 DEMANDA PARA INVESTIMENTO

Para analisar o mercado de investimento imobiliário, primeiramente convém identificar os principais grupos atuantes, descritos a seguir.

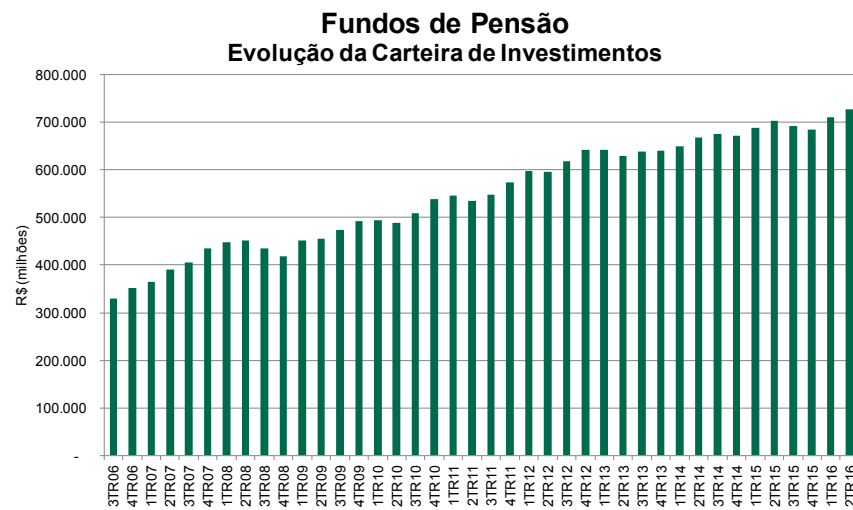
### 2.2.1 Investidores Nacionais

#### a. Institucionais

Os investidores institucionais nacionais compreendem, basicamente, os fundos de pensão e outras instituições sem fins lucrativos.

Em junho de 2016, havia 260 fundos de pensão no país – a maioria ligada a empresas estatais – os quais possuem cerca de R\$ 727 bilhões em investimentos, cerca de 2,5 milhões de participantes ativos, e pouco menos de 4,0 milhões de dependentes.<sup>6</sup>

O gráfico abaixo mostra a evolução do valor da carteira de investimentos dos fundos de pensão brasileiros, nos últimos 10 anos:



**CBRE**

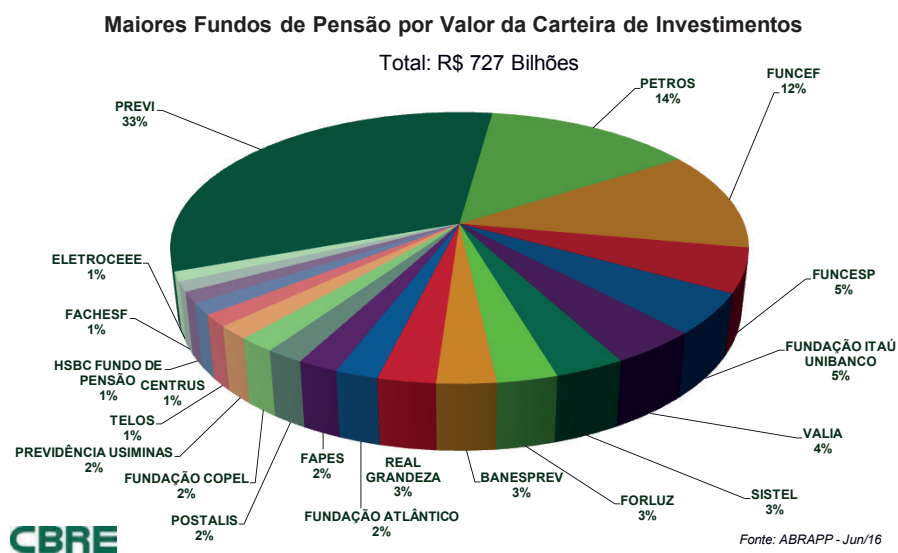
Fonte: ABRAPP - Jun/16

De acordo com o tamanho de suas carteiras, os fundos de pensão podem ser classificados em 4 grandes grupos:

<sup>6</sup> Consolidado Estatístico. Associação Brasileira das Entidades Fechadas de Previdência Complementar – ABRAPP. Junho de 2016.

Classe	Portfólio	Número de Instituições
1	Acima de R\$ 10 bilhões	11
2	Entre R\$ 1 Bilhão e R\$ 10 Bilhões	85
3	Entre R\$ 500 Milhões e R\$ 1 Bilhão	42
4	Até R\$ 500 Milhões	122

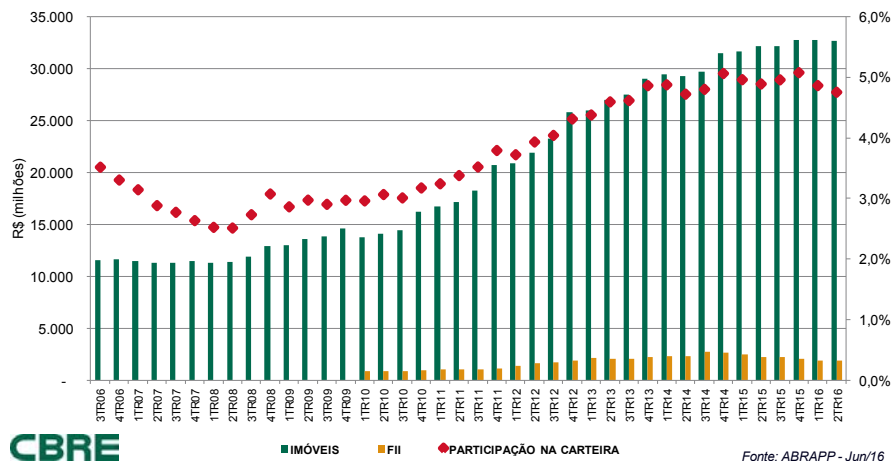
O gráfico a seguir apresenta os 20 maiores Fundos de Pensão pelo total de recursos investidos:



Estes fundos concentram aproximadamente 67% 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 4,5% da carteira de investimentos, enquanto os Fundos de Investimento Imobiliário – FII somam apenas 0,26%, como mostra o gráfico abaixo.

### Fundos de Pensão Evolução da Carteira de Investimentos Imobiliários



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<sup>7</sup>:

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\$ 1,91 bilhões em cotas de fundos imobiliários.

<sup>7</sup> 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\$ 16 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.

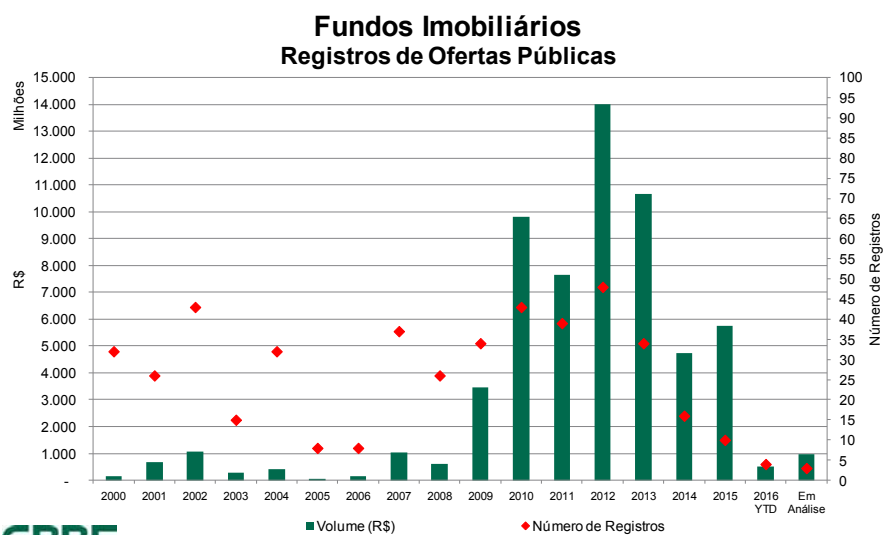
## c. Fundos de Investimento Imobiliário

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 Andar 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:



Fonte: CVM - Jun/16

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. Em 2016 (jan-jun) havia aproximadamente R\$ 500 Milhões, e outros R\$ 980 Milhões em análise.

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 junho de 2016, havia 275 FIs cadastrados na CVM, com patrimônio líquido de mais de R\$ 61 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 conseqüente 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**

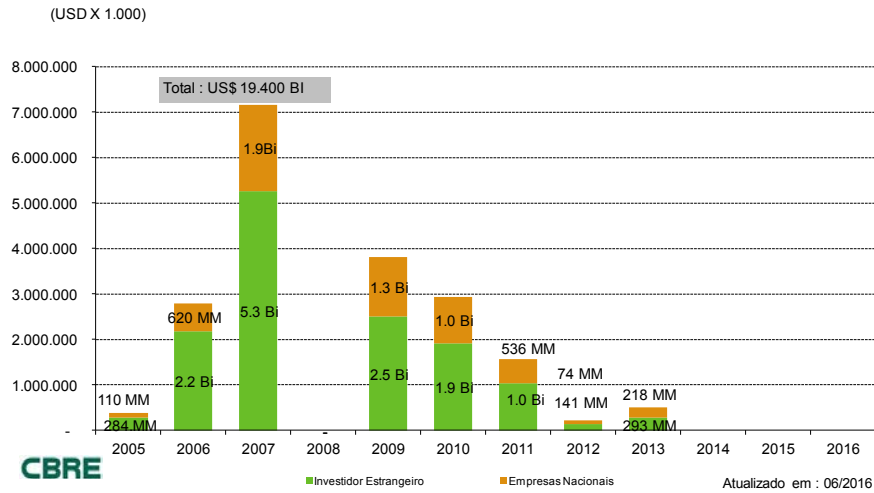
---

Embora o país tenha enfrentado recentemente um cenário de instabilidade política e econômica, o mercado imobiliário nacional continua a atrair interesse dos investidores estrangeiros, principalmente devido à possibilidade de atingir retornos elevados em comparação aos alcançados em mercados mais maduros.

Primeiramente a estratégia de entrada destes investidores foi a aquisição de participação de empresas nacionais ou parceria com empresas locais de modo a acelerar a curva de aprendizado no mercado brasileiro.

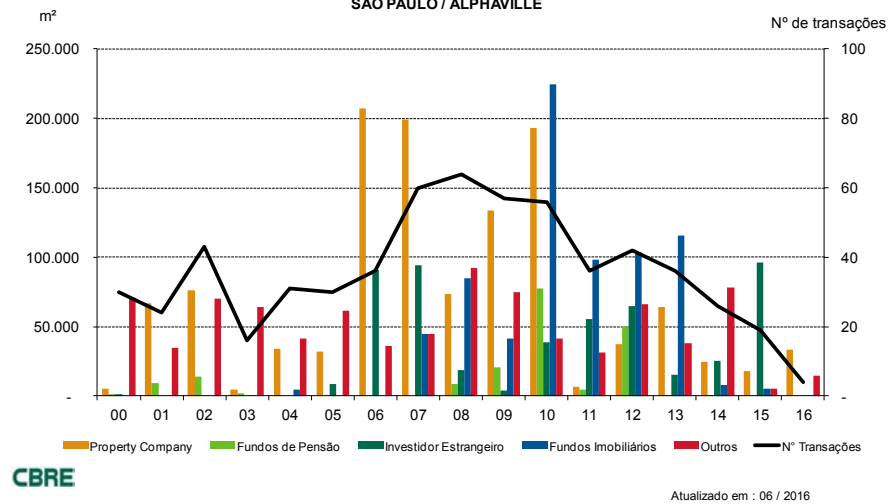
Como consequência, tiveram grande participação nas ofertas públicas de ações (IPOs) de empresas de incorporação ocorridas em 2006/2007 e também em 2008 após a crise de crédito nos mercados desenvolvidos. Entre 2005 e 2013, aproximadamente US\$ 19,4 Bilhões foram investidos por estrangeiros em IPOs, conforme apresentado no gráfico a seguir:

IPOS - DISTRIBUIÇÃO POR ORIGEM DOS INVESTIMENTOS



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.

AQUISIÇÕES NO MERCADO DE ESCRITÓRIOS POR TIPO DE COMPRADOR  
SÃO PAULO / ALPHAVILLE



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 2015, os investidores estrangeiros foram os principais compradores de escritórios nesta região, com aproximadamente 100.000 m².

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.

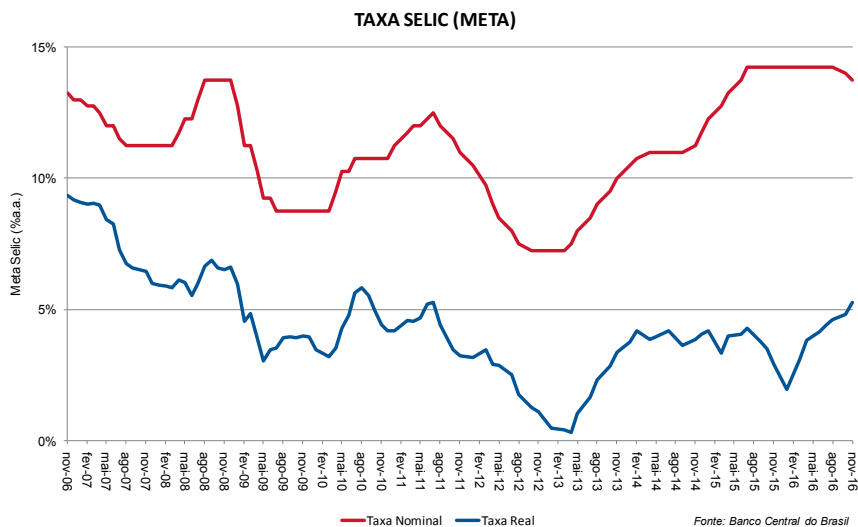
### 2.2.3 Retorno Inicial (Initial Yield)

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, após um período de elevação e estabilização da taxa de juros em patamares superiores a 14%, a meta Selic passou por três alterações entre o fim de 2016 e início de 2017, encontrando-se no patamar de 13,00% a.a., em termos nominais (janeiro de 2016). O gráfico a seguir ilustra a evolução histórica da taxa de juros nos últimos 10 anos.





Como referência, a tabela abaixo apresenta faixas de *yields* iniciais nos principais mercados do país.

Tipo de Imóvel	Rentabilidade Inicial (a.a.)
Escritório Classe AAA	9,0% - 11,0%
Escritório Classe A	9,5% - 12,0%
Escritório Classe B	10,5% - 13,5%

Salientamos que, atualmente, o mercado imobiliário vive um momento singular, resultado do desaquecimento da economia juntamente com o aumento da oferta em vários segmentos, especialmente para locação.

Estes fatores levam a um “valor de investimento”, calculado com base nos índices de rentabilidade desejada (conforme tabela acima) muito abaixo dos níveis históricos e incoerentes com o custo de reprodução do mesmo produto. Como os proprietários não se sentem pressionados à venda, isto cria uma grande defasagem entre estes valores e os preços pedidos praticados no mercado, resultando na ausência de transações.

Neste sentido, uma eventual transação em níveis de rentabilidade abaixo dos patamares acima indicados não poderia ser considerada exatamente como “anormal”, especialmente se envolvessem imóveis ou empreendimentos de características e/ou localização acima da média.

---

# 3

## ANÁLISE DE VALOR

---

## 3.1 CONSIDERAÇÕES DE VALOR

---

### 3.1.1 Fatores-chave de Valoração

---

- Trata-se de um imóvel com localização estratégica, tradicional e que concentra o estoque de escritórios corporativos da cidade, com boa oferta de transportes urbanos públicos e próximo a importantes vias do centro da cidade do Rio de Janeiro (Avenidas Presidente Vargas e Rio Branco).
- Imóvel icônico da cidade, com imagem corporativa exclusiva e excepcional, ímpar por suas especificações técnicas e características construtivas, que as posicionam entre os melhores edifícios do Rio de Janeiro. Do edifício, destacam-se as lajes de grande porte e leiaute eficiente, a disponibilidade de vagas de garagem, o sistema de ar condicionado central, e a certificação LEED Gold.
- O edifício apresenta elevada taxa de ocupação, formada por empresas nacionais e multinacionais de grande porte, mediante contratos de locação longo prazo. Frente as suas características excepcionais, observa-se que o edifício tem apresentado certa manutenção em sua taxa de ocupação e preços praticados de aluguel.
- Diretamente impactado pelo cenário econômico recessivo brasileiro nos últimos 24 meses, a demanda para ocupação de escritórios permanece estagnada. O aumento gradativo da oferta disponível/taxa de vacância é resultado de devoluções de espaços e do novo estoque entregue no período.
- Neste sentido, o mercado tem se mostrado ativo principalmente no que se refere a imóveis recém-entregues e de melhor qualidade (movimentação flight to quality), com níveis elevados de absorção bruta. Trata-se de um momento favorável aos ocupantes, principalmente no que se refere a realocizações para escritórios de melhor qualidade, revisões e renegociações de aluguel.
- A perspectiva de retomada do crescimento econômico do país no médio/longo prazo, aliada a escassez de áreas disponíveis em regiões prime da cidade, que tende a limitar o desenvolvimento de novos empreendimentos, poderão resultar em uma retomada dos preços praticados em regiões “prime” e uma posterior expansão do mercado para regiões alternativas.

### 3.1.2 Raciocínio de Valor

---

A definição do valor de mercado para o imóvel foi feita em conformidade com as normas e utilizando os métodos que refletem de maneira mais fiel a realidade do mercado local. Para tanto, foram utilizados o Método da Renda Base Capitalização Direta e Base Fluxo de Caixa Descontado, descritos na seção ‘Metodologias’ deste relatório.

A seguir, apresentamos as premissas e os resultados obtidos.

**a. Método da Renda | Base Capitalização Direta**

A seguir, as premissas utilizadas:

<b>Premissas Gerais   Base Capitalização Direta</b>	
Área Ocupada:	38.605,74 m <sup>2</sup>
Área Total:	42.725,03 m <sup>2</sup>
Aluguel Reajustado:	7.801.727 R\$/mês
Receitas Diversas	28.839 R\$/mês
Receita Potencial de Locação - Escritórios:	185 R\$/m <sup>2</sup> /mês
Receita Potencial de Locação – Loja:	245 R\$/m <sup>2</sup> /mês
Taxa de Capitalização (Yield):	8,25% - 9,25% a.a.
Risco Upside (Prêmio ao Risco):	0,50% a.a.

\* Receita Potencial Mensal: R\$ 185/m<sup>2</sup> para revisões/renovações de escritórios. As evidências de mercado e o memorial de cálculo base “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” encontram-se no Apêndice C deste relatório. Para as lojas, foi considerada uma receita potencial de R\$ 245/m<sup>2</sup> por mês, com base nas revisões e renovações contratuais mais recentes no próprio edifício. É importante observar que, para as lojas, trata-se de espaços específicos quanto à localização e especificações técnicas (área de cofres, blindagens, sistema de ar condicionado central, etc.), que tornam praticamente inexistentes evidências de mercado semelhantes.

Considerando as características do imóvel, entendemos que o mercado exigiria rentabilidade (yield) entre 8,25% e 9,25% a.a. sobre a receita vigente, as quais aplicadas sobre as premissas da tabela apresentada e uma variação de +/- 10% da receita potencial, resultaram na seguinte tabela de valores:

**Valor de Mercado | Faixa de Valor Provável**  
**Base Capitalização Direta**  
**R\$ 1.039.800.000 a R\$ 1.165.200.000**

## b. Método da Renda | Base Fluxo de Caixa Descontado

A seguir, as premissas utilizadas:

Premissas Gerais   Base Fluxo de Caixa Descontado	
Início da Análise	Janeiro de 2017
Término da Análise	Dezembro de 2026
Área Total	42.725,03 m <sup>2</sup>
Área Ocupada	38.605,74 m <sup>2</sup>
Vacância Projetada	0,0% (área livre de ocupação atual)
Receita Mensal Vigente	R\$ 7.801.727 (R\$ 202/m <sup>2</sup> )
Receita Mensal Potencial*	R\$ 7.964.029 (R\$ 186/m <sup>2*</sup> )
Crescimento Médio Real da Receita Potencial	1,0 %a.a.
Despesas Operacionais (Condomínio+IPTU)	R\$ 55,22/m <sup>2</sup> por mês
Conservação e Manutenção	1,00% da receita bruta
Taxa de Desconto	9,50% - 10,50% a.a.
Taxa de Capitalização – Ano 10	7,50% - 8,50% a.a.

\* Receita Potencial Mensal: R\$ 185/m<sup>2</sup> para revisões/renovações de escritórios, e R\$ 165/m<sup>2</sup> para novas locações de escritórios (espaços vagos). As evidências de mercado e o memorial de cálculo base "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado" encontram-se no Apêndice C deste relatório. Para as lojas, foi considerada uma receita potencial de e R\$ 245/m<sup>2</sup> por mês, com base nas revisões e renovações contratuais mais recentes no próprio edifício. É importante observar que, para as lojas, trata-se de espaços específicos quanto a localização e especificações técnicas (área de cofres, blindagens, sistema de ar condicionado central, etc.), que tornam praticamente inexistentes evidências de mercado semelhantes.

A tabela a seguir apresenta os resultados obtidos quanto ao Valor Presente Líquido (VPL) para os intervalos arbitrados de taxas de desconto e taxa de capitalização.

Taxa de Capitalização 10º Ano	Taxa de Desconto (a.a.)		
	9,50%	10,00%	10,50%
7,50%	1.162.400.000	1.124.400.000	1.088.100.000
8,00%	1.127.600.000	1.091.200.000	1.056.300.000
8,50%	1.096.900.000	1.061.900.000	1.028.300.000

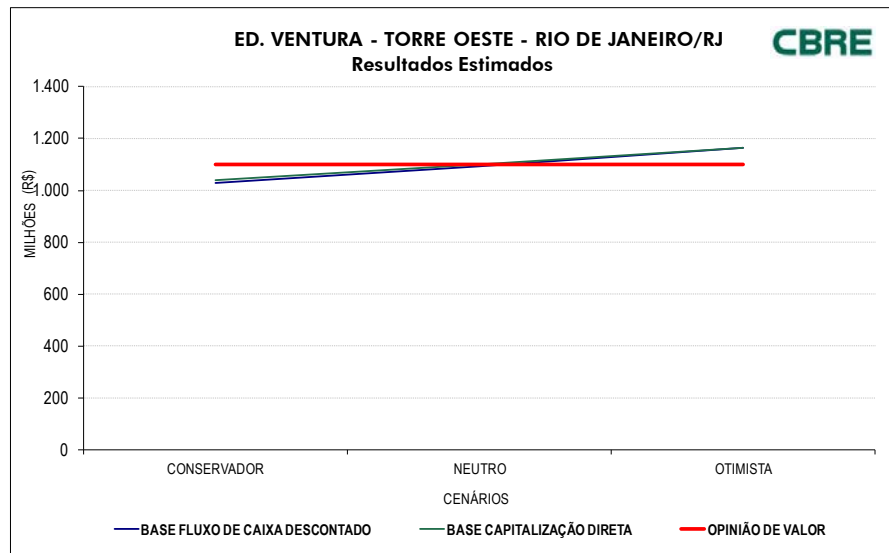
Desta forma, as análises com base no Fluxo de Caixa Descontado indicaram a seguinte faixa de valor provável para o imóvel em estudo:

**Valor de Mercado | Faixa de Valor Provável**  
**Base Fluxo de Caixa Descontado**  
**R\$ 1.028.300.000 a R\$ 1.162.400.000**

O fluxo de caixa encontra-se no Apêndice D deste relatório.

**c. Análise dos Resultados**

Os resultados apontam para uma faixa de valor provável para o imóvel avaliando apresentada a seguir:



**Valor de Mercado | Faixa de Valor Provável**  
**Conclusão de Valor**  
**R\$ 1.028.300.000 a R\$ 1.165.200.000**

## 3.2 VALORAÇÃO

### 3.2.1 Opinião de Valor

De acordo com as bases de valoração estabelecidas, somos da opinião que o valor de mercado para o imóvel em questão, na data de 31 de dezembro de 2016, estava em torno de **R\$ 1.098.900.000 (UM BILHÃO NOVENTA E OITO MILHÕES E NOVECENTOS MIL REAIS)**.

### 3.2.2 Valor de Liquidação (Venda Forçada)

O conceito de Valor de Venda Forçada ou Liquidação é de elevada subjetividade uma vez que a redução de preço para determinados imóveis pode não significar que o mesmo seria vendido com maior facilidade ou rapidez. Considerando as condições do mercado local e as características específicas do imóvel em estudo, acreditamos em média a alta liquidez na venda do imóvel para investimento, e estima-se um fator de liquidação de 10% do valor de mercado.

Desta forma, acreditamos que o Valor de Venda Forçada para o imóvel na data de 31 de Dezembro de 2016, é de **R\$ 989.010.000,00 (NOVECENTOS E OITENTA E NOVE MILHÕES E DEZ MIL REAIS)**.

### 3.2.3 Grau de Fundamentação

Para este trabalho, consideramos que a avaliação realizada atingiu o Grau de Fundamentação II, atingindo a pontuação igual a 14, conforme preceitos da NBR14.653/4, item 10.1. A demonstração do enquadramento no grau de fundamentação é feita a seguir:

Atividade	Grau	Pontos
Análise operacional do empreendimento	II	2
Análise das séries históricas do empreendimento	-	-
Análise setorial e diagnóstico de mercado	III	3
Taxa de desconto	II	2
Escolha do modelo	II	2
Estrutura básica do fluxo de caixa	III	3
Cenários fundamentados	I	1
Análise de sensibilidade	I	1
Análise de risco	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>GRAU II</b>	<b>14</b>

---

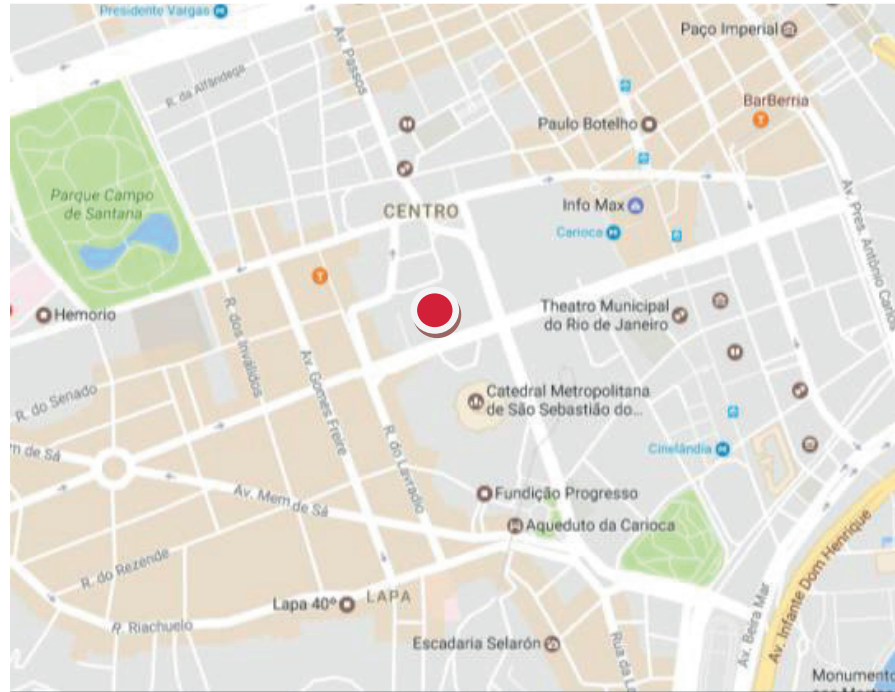
# A

**PLANTAS DE  
LOCALIZAÇÃO E  
SITUAÇÃO**

---



## PLANTAS DE LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO



PLANTA DE SITUAÇÃO

---

**B**

**FOTOGRAFIAS**

---

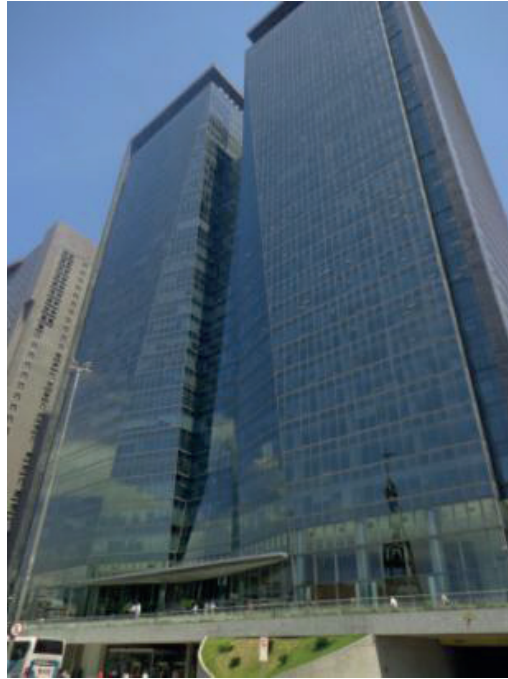
## FOTOGRAFIAS



VIA DE ACESSO



VIA DE ACESSO



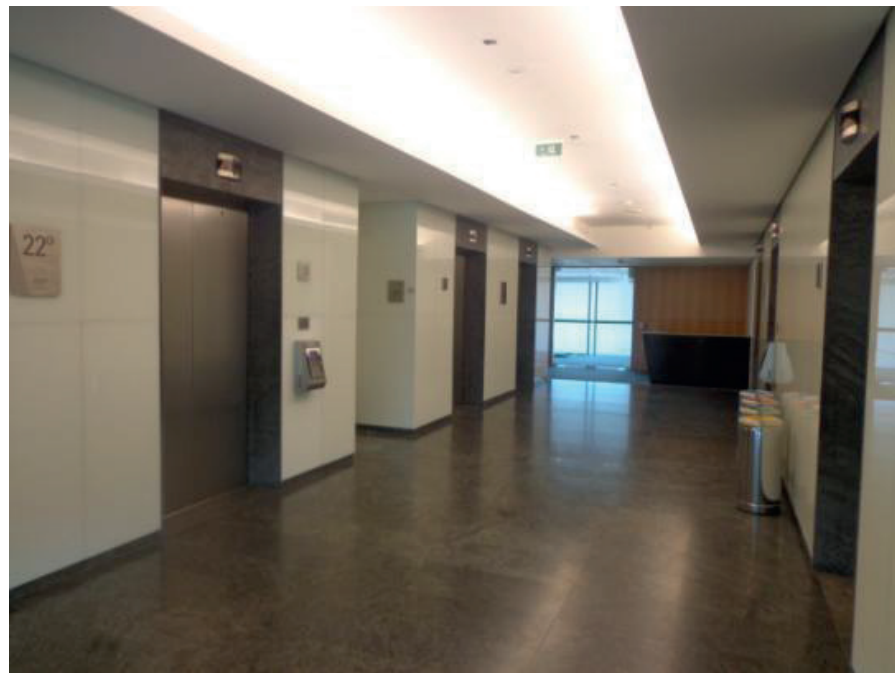
FACHADA



RECEPÇÃO E CONTROLE DE ACESSO



CAFÉ



HALL DE ELEVADORES



RECEPÇÃO DA UNIDADE



ÁREA DE ESCRITÓRIOS



ÁREA DE ESCRITÓRIOS



COPA



COPA

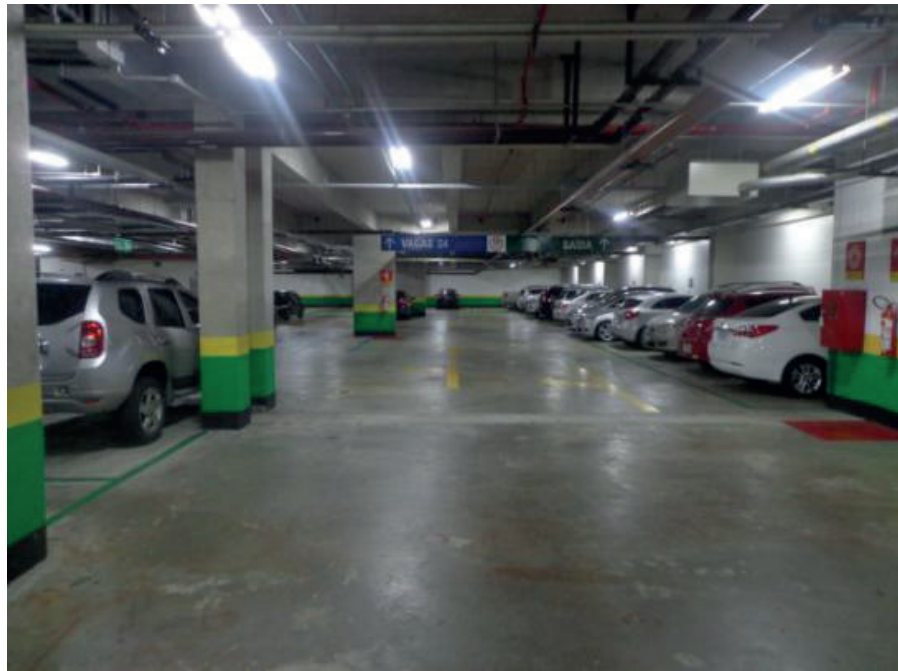


ÁREA DE CIRCULAÇÃO E EDIFÍCIO GARAGEM





CENTRO DE CONVENÇÕES



GARAGEM



**EVIDÊNCIAS DE  
MERCADO**

---

## EVIDÊNCIAS DE MERCADO | ESCRITÓRIOS PARA LOCAÇÃO

### Ventura Corporate Towers - Torre Oeste - Elementos Comparativos de Escritórios para Locação

INFORMAÇÕES GERAIS		FONTE							HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES				
Ref.	Nome do Edifício	Logradouro	Empresa	Telefone	Data	Área Privativa (m²)	Oferta / Transação	Preço (R\$/mês)	Preço Unitário (R\$/m²)	Oferta	Local.	Especif.	R\$/m²
1	PASSEIO CORPORATE - BL 01	RUA EVARISTO DE VEIGA, 65	CBRE	(11) 5185-4688	set/16	520	Oferta	62.391,60	120	0,95	1,15	1,30	170
2	VISCONDE DE INHAÚMA CORPORATE	RUA VISC. DE INHAÚMA, 83	CBRE	(11) 5185-4688	ago/16	725	Transação	79.730,20	110	1,00	1,20	1,25	165
3	VISTA MAUÁ	RUA SÃO BENTO, 18	CBRE	(11) 5185-4688	jun/16	696	Transação	87.050,00	125	1,00	1,25	1,05	164
4	PORTO BRASILIIS	RUA DO ACRE, 15	CBRE	(11) 5185-4688	set/16	921	Oferta	105.940,30	115	0,95	1,25	1,20	164
5	RIO OFFICE TOWER	AV. PRES. VARGAS, 1001	CBRE	(11) 5185-4688	set/16	1.111	Oferta	133.269,60	120	0,95	1,30	1,10	163
6	SGCC-STATE GRID CORPORATE CHINA	AV. PRES. VARGAS, 955	CBRE	(11) 5185-4688	ago/16	988	Oferta	118.560,00	120	0,95	1,30	1,10	163
7	TORRE ALMIRANTE - HINES	AV. ALM. BARROSO, 81	CBRE	(11) 5185-4688	out/16	1.170	Oferta	140.456,40	120	0,95	1,10	1,30	163
8	ECO SAPUCAÍ	RUA MARQUÊS DE SAPUCAÍ, 200	CBRE	(11) 5185-4688	set/16	85.000	Oferta	9.350.000,00	110	0,95	1,35	1,15	162
9	PORT CORPORATE TOWER	AV. RIO DE JANEIRO, 555	CBRE	(11) 5185-4688	set/16	35.767	Oferta	4.292.040,00	120	0,95	1,40	1,05	168
									<b>118</b>				<b>165</b>

## Ventura Corporate Towers - Torre Oeste

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado | Receita Potencial de Locação

### Elementos Comparativos de Escritórios para Locação

Média	(R\$/m² BOMA)	165	Média Saneada	(R\$/m² BOMA)	165
Limite Inferior	- 30%	115	Limite Inferior	- 15%	140
Limite Superior	+ 30%	214	Limite Superior	+ 15%	189

### Cálculo de Valor

Valor Adotado	(R\$/m² BOMA)	165
Área da Situação	(m² BOMA)	42.725,03

### Conclusão de Valor

Valor Médio	R\$ 7.037.000	165 /m² BOMA
Limite Inferior	R\$ 5.981.000	140 /m² BOMA
Limite Superior	R\$ 8.093.000	189 /m² BOMA

#### Conclusão:

Ao analisarmos a amostra disponível, observa-se a disparidade entre os preços praticados no mercado geral em comparação aos preços praticados no próprio edifício. Acreditamos que esta disparidade reflete a singularidade do empreendimento em termos de qualidade, ocupação, localização e imagem corporativa, as quais resultam em valores de aluguel revisados superiores a R\$ 180/m² por mês. Desta forma, para fins de avaliação do imóvel, foi considerada uma receita potencial em torno de R\$ 165/m² por mês para as novas locações, e R\$ 185/m² por mês para revisões de aluguel da área de escritórios. Esta diferença reflete os descontos com custos de mudança e incentivos na promoção de movimentação de novos inquilinos.

---

# D

## FLUXO DE CAIXA PROJETADO

---

FLUXO DE CAIXA PROJETADO

## BASE MÉTODO DA RENDA | FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

Ventura Torre Oeste Fluxo de Caixa Projetado Valores em Reais (R\$) - Ano Iniciando em Janeiro de 2017										
Para o Ano Terminando em	Ano 1 Dez-2017	Ano 2 Dez-2018	Ano 3 Dez-2019	Ano 4 Dez-2020	Ano 5 Dez-2021	Ano 6 Dez-2022	Ano 7 Dez-2023	Ano 8 Dez-2024	Ano 9 Dez-2025	Ano 10 Dez-2026
<b>Recetta Bruta Potencial</b>										
Recetta de Aluguel Potencial	97.170.566	97.063.719	96.342.385	97.580.571	98.338.457	99.243.773	100.343.043	101.678.270	102.661.257	103.252.841
Absorção e Vacância por Rotatividade	(1.083.576)									
Carência/Descontos	(4.047.186)		(248.620)	(148.569)	(92.420)	(124.041)		(607.774)	(391.364)	(147.289)
<b>Recetta de Aluguel Efetiva</b>	<b>92.039.804</b>	<b>97.063.719</b>	<b>96.093.765</b>	<b>97.432.002</b>	<b>98.246.037</b>	<b>99.119.732</b>	<b>100.343.043</b>	<b>101.070.496</b>	<b>102.289.893</b>	<b>103.105.552</b>
<b>Recetta de Despesas Reembolsáveis</b>										
Condomínio	25.478.008	25.773.448	25.773.448	25.773.448	25.773.448	25.773.448	25.773.448	25.773.448	25.773.448	25.773.448
PTU	2.508.875	2.537.868	2.537.868	2.537.868	2.537.868	2.537.868	2.537.868	2.537.868	2.537.868	2.537.868
<b>Recetta de Despesas Reembolsáveis Total</b>	<b>27.987.883</b>	<b>28.311.316</b>	<b>28.311.316</b>	<b>28.311.316</b>	<b>28.311.316</b>	<b>28.311.316</b>	<b>28.311.316</b>	<b>28.311.316</b>	<b>28.311.316</b>	<b>28.311.316</b>
Auditorio + Foyer (272 m²)	346.068	346.068	346.068	346.068	346.068	346.068	346.068	346.068	346.068	346.068
<b>Recetta Bruta Potencial Total</b>	<b>120.373.755</b>	<b>125.721.103</b>	<b>124.751.149</b>	<b>126.089.386</b>	<b>126.903.421</b>	<b>127.777.116</b>	<b>129.000.427</b>	<b>129.727.880</b>	<b>130.947.277</b>	<b>131.762.936</b>
<b>Recetta Bruta Efetiva</b>	<b>120.373.755</b>	<b>125.721.103</b>	<b>124.751.149</b>	<b>126.089.386</b>	<b>126.903.421</b>	<b>127.777.116</b>	<b>129.000.427</b>	<b>129.727.880</b>	<b>130.947.277</b>	<b>131.762.936</b>
<b>Despesas Operacionais</b>										
Condomínio	25.773.447	25.773.447	25.773.447	25.773.447	25.773.447	25.773.447	25.773.447	25.773.447	25.773.447	25.773.447
PTU	2.537.867	2.537.867	2.537.867	2.537.867	2.537.867	2.537.867	2.537.867	2.537.867	2.537.867	2.537.867
<b>Despesas Operacionais Total</b>	<b>28.311.314</b>	<b>28.311.314</b>	<b>28.311.314</b>	<b>28.311.314</b>	<b>28.311.314</b>	<b>28.311.314</b>	<b>28.311.314</b>	<b>28.311.314</b>	<b>28.311.314</b>	<b>28.311.314</b>
<b>Recetta Líquida Operacional</b>	<b>92.062.441</b>	<b>97.409.789</b>	<b>96.439.835</b>	<b>97.778.072</b>	<b>98.592.107</b>	<b>99.465.802</b>	<b>100.689.113</b>	<b>101.416.566</b>	<b>102.635.963</b>	<b>103.451.622</b>
<b>Custos de Comercialização, Conserv. e Manut.</b>										
Comissões de Locações	1.152.835		922.657	551.355	361.281	476.609		2.255.514	1.470.521	563.556
Conservação e Manutenção	971.706	970.637	963.424	975.806	983.385	992.438	1.003.430	1.016.783	1.026.813	1.032.528
<b>Custos de Comercialização, Conserv. e Manut. Total</b>	<b>2.124.541</b>	<b>970.637</b>	<b>1.886.081</b>	<b>1.527.161</b>	<b>1.344.666</b>	<b>1.469.047</b>	<b>1.003.430</b>	<b>3.272.297</b>	<b>2.497.334</b>	<b>1.596.084</b>
<b>Resultado Líquido</b>	<b>89.937.900</b>	<b>96.439.152</b>	<b>94.553.754</b>	<b>96.250.911</b>	<b>97.247.441</b>	<b>97.996.755</b>	<b>99.685.683</b>	<b>98.144.269</b>	<b>100.138.629</b>	<b>101.855.538</b>

BRProperties

CBRE



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)