



RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

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

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos por:



ALIANSCCE SHOPPING CENTERS S.A.

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

No montante total de

R\$ 180.000.000,00

(cento e oitenta milhões de reais)

Código ISIN dos CRI: BRRBRACRI465

Classificação de Risco Definitiva da Emissão: AAsf(bra), pela Fitch Ratings Brasil Ltda.

Registro da Oferta Pública na CVM: CVM/SRE/CRI/2017/002

EMIÇÃO DE 180.000 (CENTO E OITENTA MIL) CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS ("CRI"), NOMINATIVOS E ESCRITURAIS, PARA OFERTA DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA ("OFERTA"), DA 145ª SÉRIE ("SÉRIE") DA 1ª EMISSÃO ("EMIÇÃO") DA RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, COMPANHIA ABERTA, COM SEDE NA CIDADE DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO, NA RUA AMAURI, 255, 5º ANDAR, PARTE, JARDIM EUROPA, CEP 01448-000, INSCRITA NO CNPJ/MF SOB O Nº 02.773.542/0001-22 ("EMISSORA"), COM VALOR NOMINAL UNITÁRIO DE R\$1.000,00 (MIL REAIS), PERFAZENDO O VALOR TOTAL DA EMISSÃO E DA OFERTA DE R\$180.000.000,00 (CENTO E OITENTA MILHÕES DE REAIS), EM 1º DE MARÇO DE 2017 ("DATA DE EMISSÃO"), NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS Nº 400, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2003, CONFORME ALTERADA ("INSTRUÇÃO CVM Nº 400") E DA INSTRUÇÃO DA CVM Nº 414, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2004, CONFORME ALTERADA ("INSTRUÇÃO CVM Nº 414").

OS CRI TÊM PRAZO TOTAL DE 1.918 (MIL NOVECENTOS E DEZOITO) DIAS A CONTAR DA DATA DE EMISSÃO, SENDO O PAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO REALIZADO EM UMA ÚNICA PARCELA, EM 1º DE JUNHO DE 2022. O VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI NÃO SERÁ OBJETO DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA. A REMUNERAÇÃO DOS CRI, INCIDENTE SOBRE O SALDO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI, DESDE A DATA DE INTEGRALIZAÇÃO, CORRESPONDENTE À VARIAÇÃO ACUMULADA DE 99% (NOVENTA E NOVE POR CENTO) 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](http://www.cetip.com.br)) ("TAXA DI"), CALCULADOS DE FORMA EXPONENCIAL E CUMULATIVA PRO RATA TEMPORIS POR DIAS ÚTEIS DECORRIDOS, DESDE A DATA DA INTEGRALIZAÇÃO OU A DATA DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI, O QUE OCORRER POR ÚLTIMO, ATÉ A DATA DE SEU EFETIVO PAGAMENTO ("REMUNERAÇÃO DOS CRI").

OS CRI TÊM COMO LASTRO OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA ALIANSCCE SHOPPING CENTERS S.A., SOCIEDADE ANÔNIMA COM SEDE NA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, ESTADO DO RIO DE JANEIRO, NA RUA DIAS FERREIRA, 190, 3º ANDAR (PARTE), SALA 301, LEBLON, CEP 22431-050, INSCRITA NO CNPJ/MF SOB O Nº 06.082.980/0001-03 ("ALIANSCCE" OU "DEVEDORA"), DECORRENTE DO "INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, A SER CONVOLADA EM GARANTIA REAL, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA ALIANSCCE SHOPPING CENTERS S.A." ("ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES"), SENDO QUE AS DEBÊNTURES OBJETO DE EMISSÃO DA ALIANSCCE ("DEBÊNTURES") REPRESENTADAS POR CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL ("CCI"). A CCI FOI EMITIDA PELA BSC SHOPPING CENTER S.A., POR MEIO DO "INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA SOB A FORMA ESCRITURAL E OUTRAS AVENÇAS", CELEBRADO EM 14 DE FEVEREIRO DE 2017 ("ESCRITURA DE CCI") E CEDIDA À EMISSORA POR MEIO DO "INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS", CELEBRADO EM 14 DE FEVEREIRO DE 2017 ("CONTRATO DE CESSÃO"). A EMISSÃO DOS CRI CONTA COM A INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO, COM A CONSEQUENTE CONSTITUIÇÃO DE PATRIMÔNIO SEPARADO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, A CCI QUE OS REPRESENTAM E SUAS GARANTIAS, CONFORME ESTABELECIDO NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA OFERTA CELEBRADO EM 14 DE FEVEREIRO DE 2017 E ADITADO EM 3 DE MARÇO DE 2017 ("TERMO DE SECURITIZAÇÃO").

OS CRI CONTARÃO COM A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL E A CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS (QUANDO EM CONJUNTO, "GARANTIAS"). AS GARANTIAS ENCONTRAM-SE DESCRITAS NOS ITENS "ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL" E "CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS", RESPECTIVAMENTE, DA SEÇÃO "SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS DA OFERTA", NA PÁGINA 69 DESTES PROSPECTO.

A PRESENTE EMISSÃO DOS CRI FOI AUTORIZADA PELO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA EMISSORA, EM REUNIÃO REALIZADA EM 23 DE NOVEMBRO DE 2016, DEVIDAMENTE ARQUIVADA NA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO ("JUCESP") EM 07 DE DEZEMBRO DE 2016, SOB O Nº 520.321/16-9.

OS CRI SERÃO OBJETO DA OFERTA, A QUAL SERÁ INTERMEDIADA PELA XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. ("COORDENADOR LÍDER"), NA QUALIDADE DE INSTITUIÇÃO INTERMEDIÁRIA LÍDER DA OFERTA E PELO BANCO ITAÚ BBA S.A., NA QUALIDADE DE INSTITUIÇÃO INTERMEDIÁRIA DA OFERTA ("ITAÚ BBA") E, EM CONJUNTO COM O COORDENADOR LÍDER, "COORDENADORES", QUE PODERÃO CONVIDAR OUTRAS INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS AUTORIZADAS A OPERAR NO MERCADO DE CAPITAIS BRASILEIRO PARA PARTICIPAR DA OFERTA APENAS PARA O RECEBIMENTO DE ORDENS, NA QUALIDADE DE INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES, CONFORME IDENTIFICADOS NO PRESENTE PROSPECTO. O AVISO AO MERCADO FOI PUBLICADO EM 31 DE JANEIRO DE 2017 NO JORNAL "VALOR ECONÔMICO".

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

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O PRESENTE PROSPECTO DEFINITIVO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 103 A 123 DESTES PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

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

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



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

COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL
DOS COORDENADORES

PINHEIRO GUIMARÃES
ADVOCADOS

COORDENADOR



ASSESSOR LEGAL DA DEVEDORA

SOUZA
CESCON

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	5
1.1. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO	7
1.2. DEFINIÇÕES	8
1.3. CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E PROJEÇÕES ACERCA DO FUTURO	17
1.4. RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	19
1.5. IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DOS COORDENADORES, DA DEVEDORA, DOS ASSESSORES LEGAIS E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA	25
1.6. APRESENTAÇÃO DOS COORDENADORES	27
1.7. APRESENTAÇÃO DO ITAÚ BBA.....	28
1.8. EXEMPLARES DO PROSPECTO	30
2. CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA	31
2.1. ESTRUTURA DA SECURITIZAÇÃO	33
2.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRI	34
2.2.1. EMISSORA	34
2.2.2. AUTORIZAÇÕES SOCIETÁRIAS.....	34
2.2.3. DEVEDORA	34
2.2.4. CEDENTE E ORIGINADORA	34
2.2.5. CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	34
2.2.6. SÉRIE	34
2.2.7. NÚMEROS DA SÉRIE E DA EMISSÃO	34
2.2.8. VALOR TOTAL DA EMISSÃO	34
2.2.9. QUANTIDADE DE CRI	34
2.2.10. VALOR NOMINAL UNITÁRIO	35
2.2.11. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	35
2.2.12. GARANTIAS	35
2.2.13. FUNDO DE LIQUIDEZ	36
2.2.14. DATA DE EMISSÃO DOS CRI.....	37
2.2.15. LOCAL DE EMISSÃO DOS CRI	37
2.2.16. FORMA E TITULARIDADE DOS CRI.....	37
2.2.17. PRAZO E DATA DE VENCIMENTO DOS CRI	37
2.2.18. REMUNERAÇÃO DOS CRI.....	37
2.2.19. AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL.....	40
2.2.20. PAGAMENTO EFETIVO DA REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO.....	40
2.2.21. PREÇO E FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO	40
2.2.22. RESGATE ANTECIPADO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA PARCIAL	40
2.2.23. VENCIMENTO ANTECIPADO DOS CRI.....	42
2.2.24. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	47
2.2.25. ASSEMBLEIA DE TITULARES DE CRI	47
2.3. CARACTERÍSTICAS GERAIS DA OFERTA	49
2.3.1. DISTRIBUIÇÃO DOS CRI	49
2.3.2. PROCEDIMENTO DE DISTRIBUIÇÃO E COLOCAÇÃO DOS CRI.....	49
2.3.3. INADEQUAÇÃO DE INVESTIMENTO.....	55
2.3.4. CRONOGRAMA TENTATIVO.....	55
2.3.5. REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO	56
2.3.6. REGIME E PRAZO DE COLOCAÇÃO	56
2.3.7. DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	56
2.3.8. MULTA E JUROS MORATÓRIOS	57
2.3.9. ATRASO NO RECEBIMENTO DOS PAGAMENTOS	57
2.3.10. PRORROGAÇÃO DOS PRAZOS.....	57
2.3.11. PUBLICIDADE.....	57

2.3.12.	ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DE OFERTA	57
2.3.13.	CRITÉRIOS E PROCEDIMENTOS PARA SUBSTITUIÇÃO DAS INSTITUIÇÕES CONTRATADAS PELA EMISSORA PARA A OFERTA	58
2.3.13.1.	AUDITORES INDEPENDENTES.....	58
2.3.13.2.	INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE.....	58
2.3.13.3.	CETIP.....	59
2.3.13.4.	BM&FBOVESPA	59
2.3.13.5.	ESCRITURADOR	59
2.3.13.6.	BANCO LIQUIDANTE/MANDATÁRIO	59
2.3.13.7.	AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	59
2.3.13.8.	AGENTE FIDUCIÁRIO.....	60
2.3.13.9.	FORMADOR DE MERCADO	62
2.3.14.	INFORMAÇÕES ADICIONAIS	63
2.	TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA	65
3.1.	IMPOSTO DE RENDA	67
3.2.	INVESTIDORES RESIDENTES OU DOMICILIADOS NO EXTERIOR	68
3.3.	IMPOSTO SOBRE OPERAÇÕES FINANCEIRAS – IOF.....	68
4.	SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS DA OFERTA	69
4.1.	ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES.....	71
4.2.	ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI.....	71
4.3.	CONTRATO DE CESSÃO	71
4.4.	CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO.....	71
4.5.	TERMO DE ADESÃO	74
4.6.	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL.....	74
4.7.	CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS	74
4.8.	CONTRATO DE FORMADOR DE MERCADO	75
5.	DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA OFERTA	77
5.1.	DEMONSTRATIVO DE CUSTOS DA OFERTA.....	79
6.	DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	81
6.1.	DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	83
7.	DECLARAÇÕES	89
7.1.	DECLARAÇÃO DA EMISSORA.....	91
7.2.	DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO.....	91
7.3.	DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER.....	91
7.4.	DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE.....	91
8.	CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	93
8.1.	CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	95
8.2.	PROCEDIMENTOS ADOTADOS PELA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE PARA A VERIFICAÇÃO DOS ASPECTOS FORMAIS	96
8.3.	PROCEDIMENTOS DE COBRANÇA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	96
8.4.	INADIMPLEMENTOS, PERDAS OU PRÉ-PAGAMENTO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DE MESMA NATUREZA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	96
8.5.	TAXA DE DESCONTO NA AQUISIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	96
8.6.	SUBSTITUIÇÃO, ACRÉSCIMO E REMOÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	96
9.	INFORMAÇÕES RELATIVAS AO IMÓVEL GARANTIA	97
9.1.	INFORMAÇÕES RELATIVAS AO IMÓVEL GARANTIA	99

10.	FATORES DE RISCO	103
10.1.	FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO	105
10.2.	FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA	108
10.3.	FATORES DE RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA	110
10.4.	FATORES DE RISCO RELACIONADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	113
10.5.	FATORES DE RISCO RELACIONADOS AOS CRI E À OFERTA	115
10.6.	FATORES DE RISCO RELACIONADOS À DEVEDORA E ÀS GARANTIDORAS	118
11.	VISÃO GERAL DO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA	125
11.1.	HISTÓRICO	127
11.2.	O SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO – SFI	127
11.3.	EVOLUÇÃO RECENTE DO MERCADO BRASILEIRO DE SECURITIZAÇÃO	127
11.4.	COMPANHIAS SECURITIZADORAS	128
11.5.	CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	128
11.6.	OFERTA PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	128
11.7.	REGIME FIDUCIÁRIO	129
11.8.	MEDIDA PROVISÓRIA Nº. 2.158-35	129
11.9.	TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS	129
11.10.	TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL ÀS SECURITIZADORAS DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	130
12.	INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSORA	131
12.1.	SUMÁRIO DA EMISSORA	133
12.2.	A EMISSORA	133
12.3.	INFORMAÇÕES CADASTRAIS DA EMISSORA	136
13.	INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA	139
13.1.	INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA	141
13.2.	INFORMAÇÕES RELEVANTES DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA	148
13.3.	INFORMAÇÕES RELEVANTES DA BSC	155
13.4.	IMPACTOS DA CAPTAÇÃO DE RECURSOS	156
14.	RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS NA OFERTA	159
14.1	RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E A EMISSORA	161
14.2	RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E A DEVEDORA	161
14.3	RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E A CEDENTE	161
14.4	RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O AGENTE FIDUCIÁRIO	162
14.5	RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O CUSTODIANTE	162
14.6	RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O BANCO LIQUIDANTE/MANDATÁRIO	162
14.7	RELACIONAMENTO ENTRE O ITAÚ BBA E A EMISSORA	162
14.8	RELACIONAMENTO ENTRE O ITAÚ BBA E A DEVEDORA	164
14.9	RELACIONAMENTO ENTRE O ITAÚ BBA E A CEDENTE	165
14.10	RELACIONAMENTO ENTRE O ITAÚ BBA E O AGENTE FIDUCIÁRIO	165
14.11	RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E A DEVEDORA	166
14.12	RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E A CEDENTE	166
14.13	RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO	166
14.14	RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E A INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE	166
14.15	RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E O BANCO LIQUIDANTE/MANDATÁRIO ..	166
14.16	RELACIONAMENTO ENTRE A DEVEDORA E A CEDENTE	167
14.17	RELACIONAMENTO ENTRE A DEVEDORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO	167
14.18	RELACIONAMENTO ENTRE A DEVEDORA E A INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE	167
14.19	RELACIONAMENTO ENTRE A DEVEDORA E O BANCO LIQUIDANTE	167

15. ANEXOS		169
ANEXO I	- ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA	171
ANEXO II	- ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA EMISSORA QUE APROVA A EMISSÃO	187
ANEXO III	- DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400 E DA INSTRUÇÃO CVM 414	191
ANEXO IV	- DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400	195
ANEXO V	- DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO NOS TERMOS DO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM N.º 414	201
ANEXO VI	- CÓPIA DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES	205
ANEXO VII	- CÓPIA DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI	267
ANEXO VIII	- CÓPIA DO CONTRATO DE CESSÃO	289
ANEXO IX	- CÓPIA DO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS	349
ANEXO X	- CÓPIA DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL	435
ANEXO XI	- CÓPIA DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO	497
ANEXO XII	- INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS DA ALIANSCE REFERENTES AO PERÍODO DE 3 (TRÊS) MESES ENCERRADO EM SETEMBRO RESPECTIVAS NOTAS EXPLICATIVAS E PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES	577
ANEXO XIII	- DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA ALIANSCE REFERENTES AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015, RESPECTIVAS NOTAS EXPLICATIVAS E PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES	673
ANEXO XIV	- RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DEFINITIVO	771

1. INTRODUÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1.1. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO

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

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

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras e as informações financeiras trimestrais – ITR, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2014, 2015 e 2016 podem ser encontradas no seguinte *website*:

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

1.2. DEFINIÇÕES

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

“ <u>Agência de Classificação de Risco</u> ”:	A Fitch Ratings Brasil Ltda. , agência de classificação de risco com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, 20, sala 401 B, CEP 20.010-010, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 01.813.375/0001-33.
“ <u>Escriturador</u> ”:	O Itaú Corretora de Valores S.A. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI.
“ <u>Agente Fiduciário</u> ” ou “ <u>Instituição Custodiante</u> ”:	Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários , instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, 4.200, Bloco 08, Ala B, salas 302, 303 e 304, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38.
“ <u>Alienação Fiduciária de Imóvel</u> ”:	A alienação fiduciária da fração ideal de 37,93% (trinta e sete inteiros e noventa e três centésimos por cento) do Imóvel Garantia, constituída pela BSC em favor da Emissora, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, em garantia das Obrigações Garantidas.
“ <u>Alsupra</u> ”:	A Alsupra Participações Ltda. , sociedade empresária limitada com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22431-050, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 08.846.029/0001-09.
“ <u>ANBIMA</u> ”:	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
“ <u>Anúncio de Encerramento</u> ”:	O anúncio de encerramento da distribuição pública dos CRI, a ser divulgado nos termos dos artigos 29 e 54-Ada Instrução CVM n.º 400, nos websites da Emissora, dos Coordenadores, da CVM, da CETIP e da BM&F BOVESPA.
“ <u>Anúncio de Início</u> ”:	O anúncio de início da distribuição pública dos CRI, a ser divulgado nos termos dos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM n.º 400, nos websites da Emissora, dos Coordenadores, da CVM, da CETIP e da BM&FBOVESPA.
“ <u>Assembleia de Titulares de CRI</u> ” ou “ <u>Assembleia Geral</u> ”:	A assembleia geral de Titulares de CRI.
“ <u>Aviso ao Mercado</u> ”:	O aviso ao mercado da distribuição pública dos CRI, publicado no jornal “Valor Econômico” nos termos do artigo 53 da Instrução CVM nº 400.
“ <u>BACEN</u> ”:	O Banco Central do Brasil.
“ <u>Banco Liquidante</u> ”:	O Itaú Unibanco S.A. , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 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&FBOVESPA</u> ”:	A BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros , sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, 48, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.346.601/0001-25.
“ <u>BNP Paribas</u> ”:	Banco BNP Paribas Brasil S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, convidada pelos Coordenadores para participar da Oferta apenas para o recebimento de ordens, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, n.º 510, 1º, 10º ao 14º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 01.522.368/0001-82.
“ <u>Boletins de Subscrição</u> ”:	Os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições do Termo de Securitização e da Oferta.

<u>“Banco Bradesco”</u> :	Banco Bradesco S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, convidada pelos Coordenadores para participar da Oferta apenas para o recebimento de ordens, com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/n, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.746.948/0001-12.
<u>“Banco Fator”</u> :	Banco Fator S/A, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, convidada pelos Coordenadores para participar da Oferta apenas para o recebimento de ordens, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, n.º 1017 – 11º e 12º andar – Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.644.196/0001-06.
“Banco Santander”	Banco Santander (Brasil) S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, convidada pelos Coordenadores para participar da Oferta apenas para o recebimento de ordens, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Juscelino Kubitschek, 2.041, CNPJ/MF sob o n.º 90.400.888/0001-42.
<u>“BSC”</u> ou <u>“Cedente”</u> ou <u>“Garantidora”</u> :	A BSC Shopping Center S.A. , sociedade anônima com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22.431-050 inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 04.556.724/0001-77.
<u>“BTG Pactual”</u> :	Banco BTG Pactual S.A., instituição financeira, convidada pelos Coordenadores para participar da Oferta apenas para o recebimento de ordens, com escritório na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.477, 10º a 15º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-133, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ sob o n.º 30.306.294/0002-26.
<u>“CA Indosuez”</u> :	CA Indosuez Wealth (Brazil) S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, convidada pelos Coordenadores para participar da Oferta apenas para o recebimento de ordens, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Itu, 852, 16º andar, CEP 01421-002, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 01.638.542/0001-57.
<u>“CCI”</u> :	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Cedente por meio da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei n.º 10.931/04, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários.
<u>“Cessão Fiduciária de Recebíveis”</u> :	A cessão fiduciária de 37,93% (trinta e sete inteiros e noventa e três centésimos por cento) dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos pela BSC decorrentes da exploração comercial da área total atual do Empreendimento Garantia, sem considerar eventuais expansões, constituída pela BSC em favor da Emissora, por meio do Contrato de Cessão Fiduciária, em garantia das Obrigações Garantidas.
<u>“CETIP”</u> :	A CETIP S.A. – Mercados Organizados, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária central de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede no Município do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, n.º 230, 11º andar, CEP 20031-170, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.358.105/0001-91.
<u>“CETIP21”</u> :	O ambiente de negociação secundária de ativos de renda fixa, administrado e operacionalizado pela CETIP.
<u>“Citi Corretora”</u> :	Citigroup Global Markets Brasil CCTVM S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, convidada pelos Coordenadores para participar da Oferta apenas para o recebimento de ordens, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1111 – 14º andar – Cerqueira Cesar – CEP: 01311-920, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.709.114/0001-64.
<u>“CMN”</u> :	O Conselho Monetário Nacional.
<u>“Código ANBIMA”</u> :	O Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários em vigor nesta data.
<u>“Código Civil”</u> :	A Lei n.º 10.406, de 20 de janeiro de 2002, conforme alterada.
<u>“COFINS”</u> :	A Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.

“ <u>Comunicado CETIP 111</u> ”:	O Comunicado CETIP nº 111, de 6 de novembro de 2006 e alterações posteriores.
“ <u>Conta Centralizadora</u> ”:	A conta corrente nº 05577-1 mantida na agência 0910 do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora, que receberá os recursos integrantes do Patrimônio Separado, na qual os Créditos Imobiliários serão recebidos e os recursos destinados ao pagamento dos CRI e dos custos da Emissão serão mantidos.
“ <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel</u> ”:	O “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> ”, celebrado entre a BSC, a Emissora, a Devedora e a Alsupra por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Imóvel.
“ <u>Contrato de Cessão</u> ”:	O “ <i>Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> ” celebrado entre a Cedente, a Devedora e a Securitizadora.
“ <u>Contrato de Cessão Fiduciária</u> ”:	O “ <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças</i> ”, celebrado, entre a BSC, a Emissora, a Devedora e a Alsupra por meio do qual será constituída a Cessão Fiduciária de Recebíveis.
“ <u>Contrato de Distribuição</u> ”:	O “ <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 145ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização</i> ”, celebrado em 30 de janeiro de 2017, entre a Emissora, a Devedora, a Alsupra, a BSC e os Coordenadores, para distribuição dos CRI.
“ <u>Contratos de Garantia</u> ”:	Em conjunto, (i) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Contrato de Cessão Fiduciária.
“ <u>Controle</u> ” e seus correlatos, “ <u>Controlada</u> ”, “ <u>Controladora</u> ” e “ <u>sob Controle comum</u> ”:	Tem o significado atribuído na Lei das Sociedades por Ações.
“ <u>Coordenadores</u> ”:	Em conjunto, a XP e o Itaú BBA.
“ <u>Coordenador Líder</u> ” ou “ <u>XP</u> ”:	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede em São Paulo, estado de São Paulo, Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.600/3.624, 10º andar, conjuntos 101 e 102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78.
“ <u>COPOM</u> ”:	O Comitê de Política Monetária do BACEN.
“ <u>Créditos Imobiliários</u> ”:	Os direitos de crédito decorrentes das Debêntures, que deverão ser pagos pela Devedora acrescidos de remuneração incidente sobre saldo devedor do valor nominal unitário de cada Debênture a partir da Data de Integralização correspondente a 99% (noventa e nove por cento) da variação acumulada da Taxa DI, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures imediatamente anterior, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures.
“ <u>CRI</u> ”:	Os certificados de recebíveis imobiliários, integrantes da 145ª Série da 1ª Emissão da Emissora.
“ <u>CRI em Circulação</u> ”:	A totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora ou a Devedora eventualmente possuam em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em assembleias.
“ <u>CSLL</u> ”:	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.

“CVM”:	A Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Emissão dos CRI”:	1º de março de 2017.
“Data de Emissão das Debêntures”:	1º de março de 2017.
“Data de Integralização”	Significa a data em que os CRI forem integralizados, em moeda corrente nacional, pelo seu respectivo Valor Nominal Unitário.
“DCI”:	O jornal “Diário Comércio Indústria & Serviços”.
“Debêntures”:	As 180.000 (cento e oitenta mil) debêntures da 5ª (quinta) série objeto da Escritura de Emissão de Debêntures, de emissão da Devedora, cujos recursos obtidos serão destinados pela Devedora, até 30 de maio de 2022, diretamente ou através de suas subsidiárias, para a construção, compra, venda, expansão, manutenção e desenvolvimento de determinados Empreendimentos imobiliários, nos termos do objeto social da Devedora, conforme descritos no Anexo VI do Termo. A destinação dos referidos recursos será comprovada pela Devedora na forma do Anexo VI da Escritura de Emissão de Debêntures mediante o envio de notas fiscais ou documentos equivalentes.
“Debenturista”:	Significa, inicialmente, a Cedente, e após a cessão dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e das Debêntures nos termos do Contrato de Cessão, significa a Emissora, durante todo o prazo de vigência do Termo de Securitização, até a integral liquidação dos valores devidos aos titulares de CRI.
“Deliberação CVM 476”	A Deliberação da CVM nº 476, de 25 de janeiro de 2005.
“Devedora” ou “Aliance”:	A Aliance Shopping Centers S.A. , sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, 190, 3º andar, sala 301 (parte), Leblon, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.082.980/0001-03.
“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”:	Os CRI serão distribuídos publicamente a investidores profissionais, qualificados e não qualificados, observando o seguinte direcionamento da distribuição: (i) até 80% (oitenta por cento) de Investidores Não Institucionais; e (ii) até 20% (vinte por cento) para Investidores Institucionais.
“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) o Termo de Securitização; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) os Prospectos Preliminar e Definitivo; (vi) os Contratos de Garantia; (viii) os Boletins de Subscrição; e (ix) os demais instrumentos celebrados no âmbito da Emissão e da Oferta.
“Emissão”:	A presente emissão de CRI, a qual constitui a 145ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora.
“Emissora”:	A RB Capital Companhia de Securitização , companhia aberta, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Amauri, 255, 5º andar, Parte, Jardim Europa, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.773.542/0001-22.
“Empreendimento Garantia”:	O empreendimento comercial denominado “ <i>Bangu Shopping</i> ”, situado na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Fonseca, 240, bem como o respectivo terreno, objeto do Imóvel Garantia, abaixo descrito.

“ <u>Empreendimentos</u> ”:	São os empreendimentos descritos no Anexo VI do Termo de Securitização, para os quais serão destinados, direta e/ou indiretamente, pela Devedora, os recursos decorrentes das Debêntures.
“ <u>Escritura de Emissão de Debêntures</u> ”:	O “ <i>Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, a ser Convogada em Garantia Real, para Colocação Privada, da Aliance Shopping Centers S.A.</i> ” celebrada pela Devedora e pela BSC.
“ <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ”:	O “ <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral com Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças</i> ”, celebrado, entre a Emissora e a Instituição Custodiante, por meio do qual a CCI será emitida para representar, a totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos da Lei n.º 10.931/04.
“ <u>Formador de Mercado</u> ”:	Significa a XP, contratada pela Devedora, para atuar no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI, em plataformas administradas pela CETIP, na forma e conforme as disposições da Instrução CVM n.º 384, do Manual de Normas para Formador de Mercado, do Comunicado CETIP 111, com a finalidade de fomentar a liquidez dos CRI.
“ <u>Fração Ideal</u> ”:	A fração ideal de 37,93% (trinta e sete inteiros e noventa e três centésimos por cento), do Imóvel Garantia.
“ <u>Guide</u> ”:	Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, convidada pelos Coordenadores para participar da Oferta apenas para o recebimento de ordens, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, 356, 7º andar, Centro, CEP 01014-910, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 65.913.436/0001-17.
“ <u>Garantias</u> ”:	Em conjunto, a Alienação Fiduciária de Imóvel e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.
“ <u>Garantia Firme</u> ”:	Significa a garantia firme prestada pelos Coordenadores de liquidação e colocação da totalidade dos CRI, nos termos do Contrato de Distribuição.
“ <u>IBGC</u> ”:	O Instituto Brasileiro de Governança Corporativa.
“ <u>IBRACON</u> ”:	O Instituto dos Auditores Independentes do Brasil.
“ <u>IGP-M</u> ”:	O Índice Geral de Preço do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
“ <u>Imóvel Garantia</u> ”:	O imóvel objeto da matrícula n.º 8.078 do 12º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, onde se localiza o Empreendimento Garantia.
“ <u>Instituições Participantes</u> ”:	As instituições financeiras autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários que vierem a ser convidadas e contratadas pelos Coordenadores, por meio da celebração dos respectivos contratos de adesão ao Contrato de Distribuição, para participar da Oferta apenas para o recebimento de ordens, referidas em conjunto: (i) BNP Paribas; (ii) Banco Bradesco; (iii) BTG Pactual; (iv) Banco Fator; (v) Ca Indosuez; (vi) Citi Corretora; (vii) Guide; (viii) Planner Corretora; (ix) Rico; (x) Socopa; (xi) Spinelli; (xii) Itaú Corretora; (xiii) RB Distribuidora; e (xiv) Banco Santander.
“ <u>Instrução CVM n.º 28</u> ”:	A Instrução da CVM n.º 28, de 23 de novembro de 1983, conforme em vigor.
“ <u>Instrução CVM n.º 284</u> ”:	A Instrução da CVM n.º 284, de 24 de julho de 1998, posteriormente revogada pela Instrução CVM n.º 414.
“ <u>Instrução CVM n.º 308</u> ”:	A Instrução da CVM n.º 308, de 14 de maio de 1999, conforme em vigor.
“ <u>Instrução CVM n.º 384</u> ”:	A Instrução da CVM n.º 384, de 17 de março de 2003, conforme em vigor.
“ <u>Instrução CVM n.º 400</u> ”:	A Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor.
“ <u>Instrução CVM n.º 414</u> ”:	A Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor.
“ <u>Instrução CVM n.º 480</u> ”:	A Instrução da CVM n.º 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme em vigor.
“ <u>Instrução CVM n.º 539</u> ”:	A Instrução da CVM n.º 539, de 13 de novembro de 2013, conforme em vigor.
“ <u>Instrução CVM n.º 554</u> ”:	A Instrução da CVM n.º 554, de 17 de dezembro de 2014, conforme em vigor.
“ <u>Instrução CVM n.º 560</u> ”:	Instrução da CVM n.º 560, de 27 de março de 2015, conforme em vigor.
“ <u>Investidores</u> ”:	Em conjunto, os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, sejam eles Investidores Qualificados ou não.

“ <u>Investidores Institucionais</u> ”:	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 e demais investidores que não sejam classificados como Investidores Não Institucionais.
“ <u>Investidores Não Institucionais</u> ”:	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.
“ <u>Investidores Qualificados</u> ”:	Os investidores qualificados, conforme definido no artigo 9-B da Instrução CVM nº 539.
“ <u>Investimentos Permitidos</u> ”:	Significa qualquer um dos seguintes investimentos (a) títulos públicos federais, com liquidez diária, (b) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco igual ou superior a AA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor’s e/ou Fitch Ratings e/ou Aa2 pela Moody’s Investors Service, ou qualquer de suas representantes no Brasil; e (c) operações compromissadas, realizadas junto a qualquer instituições financeiras que tenham a classificação de risco igual ou superior a AA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor’s e/ou Fitch Ratings e/ou Aa2 pela Moody’s Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País.
“ <u>IOF</u> ”:	O Imposto sobre Operações Financeiras.
“ <u>IOF/Câmbio</u> ”:	O Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
“ <u>IOF/Títulos</u> ”:	O Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
“ <u>IR</u> ”:	O Imposto sobre a Renda.
“ <u>IRPJ</u> ”:	O Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica.
“ <u>IRRF</u> ”:	O Imposto sobre a Renda Retido na Fonte.
“ <u>Itaú BBA</u> ”	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, 3500, 1º ao 3º (parte), 4ª e 5ª andares, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.298.092/0001-30.
“ <u>Itaú Corretora</u> ”:	O Itaú Corretora de Valores S.A., sociedade integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, convidada pelos Coordenadores para participar da Oferta apenas para o recebimento de ordens, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 61.194.353/0001-64.
“ <u>JUCERJA</u> ”:	A Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
“ <u>JUCESP</u> ”:	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
“ <u>Lei n.º 4.380/64</u> ”:	A Lei n.º 4.380, de 21 de agosto de 1964, conforme em vigor.
“ <u>Lei n.º 6.385/76</u> ”:	A Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
“ <u>Lei n.º 6.404/76</u> ” ou “ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ”:	A Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
“ <u>Lei n.º 8.981/65</u> ”:	A Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor.
“ <u>Lei n.º 9.307/96</u> ”:	A Lei n.º 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme em vigor.
“ <u>Lei n.º 9.532/97</u> ”:	A Lei n.º 9.532, de 1997, conforme em vigor.
“ <u>Lei n.º 9.514/97</u> ” ou “ <u>Lei do Sistema Financeiro Imobiliário</u> ”:	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor.
“ <u>Lei n.º 9.718/98</u> ”:	A Lei n.º 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme em vigor.
“ <u>Lei n.º 10.637/02</u> ”:	A Lei n.º 10.637, de 30 de dezembro de 2002, conforme em vigor.
“ <u>Lei n.º 10.684/03</u> ”:	A Lei n.º 10.684, de 30 de maio de 2003, conforme em vigor.
“ <u>Lei n.º 10.833/03</u> ”:	A Lei n.º 10.833, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor.
“ <u>Lei n.º 10.931/04</u> ”:	A Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor.

“Lei n.º 11.033/04”:	A Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor.
“Manual de Normas para Formador de Mercado”:	O “Manual de Normas para Formador de Mercado”, editado pela CETIP, conforme em vigor nesta data.
“Medida Provisória n.º 2.158-35”:	A Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor.
“MDA”:	O Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição de ativos de renda fixa em mercado primário, administrado e operacionalizado pela CETIP.
“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 Imobiliários devidos pela Devedora; e (B) de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à Emissão, à CCI e aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários 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 n.º 400 e Instrução CVM n.º 414.
“Oferta Institucional”:	A parcela da Oferta destinada aos Investidores Institucionais, conforme o Direcionamento da Oferta.
“Oferta Não Institucional”:	A parcela da Oferta destinada aos Investidores Não Institucionais, conforme o Direcionamento da Oferta.
“Patrimônio Separado”:	O patrimônio único e indivisível dos CRI, constituído pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Garantias e a Conta Centralizadora, 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.
“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.
“Período de Reserva”:	O período compreendido entre os dias 14 de fevereiro de 2017, inclusive, e 17 de março de 2017, inclusive.
“Período de Reserva para Pessoas Vinculadas”:	O período compreendido entre os dias 14 de fevereiro de 2017, inclusive, e 08 de março de 2017, inclusive.
“Pessoas Vinculadas”:	Para os fins da presente Oferta, serão consideradas pessoas vinculadas à Oferta os investidores que sejam (i) controladores ou administradores da Emissora ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores ou administradores das Instituições Intermediárias; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Intermediárias diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços as Instituições Intermediárias; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Intermediárias, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Intermediárias; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas as Instituições Intermediárias 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 (“Pessoas Vinculadas”).

“ <u>PIS</u> ”:	A Contribuição ao Programa de Integração Social.
“Planner Corretora”:	Planner Corretora de Valores S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, convidada pelos Coordenadores para participar da Oferta apenas para o recebimento de ordens, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54.
“ <u>Prazo Máximo de Colocação</u> ”:	O prazo máximo de colocação dos CRI será de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta.
“ <u>Preço de Integralização</u> ”:	O significado atribuído na Cláusula 4.1 do Termo de Securitização.
“ <u>Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização</u> ”:	Significa o “Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 145ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora”, celebrado em 03 de março de 2017.
“ <u>PUMA</u> ”:	A plataforma eletrônica de negociação de multiativos, administrada e operacionalizada pela BM&FBOVESPA.
“ <u>Rateio</u> ”:	O rateio que será operacionalizado pelos Coordenadores, no âmbito da Oferta Não Institucional, na eventualidade de a totalidade dos Pedidos de Reserva admitidos realizados por Investidores Não Institucionais ser superior à quantidade de CRI destinada à Oferta Não Institucional.
“RB Distribuidora”:	RB Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, convidada pelos Coordenadores para participar da Oferta apenas para o recebimento de ordens, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, 255, 5º andar, CEP 01448-000, CNPJ/MF sob o nº 89.960.090/0001-76.
“ <u>Regime Fiduciário</u> ”:	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Garantias e a Conta Centralizadora, na forma do artigo 9º da Lei n.º 9.514/97, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.
“ <u>Remuneração dos CRI</u> ”:	Tem o significado atribuído na Cláusula 5.2.2 do Termo de Securitização.
“ <u>Resolução CMN 4.373</u> ”:	A Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014.
“Rico”:	Rico Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, convidada pelos Coordenadores para participar da Oferta apenas para o recebimento de ordens, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 960, 5º andar, conjuntos 51 e 52, CEP 04534-004, CNPJ/MF sob o nº 13.434.335/0001-60.
“ <u>Série</u> ”:	A 145ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.
“Socopa”:	Socopa Corretora Paulista S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, convidada pelos Coordenadores para participar da Oferta apenas para o recebimento de ordens, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1355, 3º andar, CEP 01452-002, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 62.285.390/0001-40.
“Spinelli”:	Spinelli S/A - Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, convidada pelos Coordenadores para participar da Oferta apenas para o recebimento de ordens, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.355, 4º andar, Pinheiros, CEP 01452-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.739.629/0001-42.
“ <u>Taxa DI</u> ”:	Significa a variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “ <i>over</i> 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).

“ <u>Termo de Securitização</u> ” ou “ <u>Termo</u> ”:	O Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 145ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora, celebrado em 14 de fevereiro de 2017, conforme aditado pelo Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização.
“ <u>Titulares de CRI</u> ”:	São os subscritores de CRI no âmbito da Oferta ou aqueles que vierem a adquirir CRI no mercado secundário.
“ <u>Valor da Cessão</u> ”:	O valor a ser pago pela Emissora à Cedente nos termos do Contrato de Cessão.
“ <u>Valor Nominal</u> ”: “ <u>Unitário</u> ”:	O valor nominal unitário dos CRI objeto da Emissão, correspondente a R\$1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão dos CRI.
“ <u>Valor Total da Oferta</u> ”	O valor de R\$180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais)

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

1.3. CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E PROJEÇÕES ACERCA DO FUTURO

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

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

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

- = os efeitos de eventual crise financeira internacional no Brasil;
- = as alterações na conjuntura social, econômica, política e de negócios do Brasil, incluindo flutuações na taxa de câmbio, de juros ou de inflação, e liquidez nos mercados financeiros e de capitais;
- = alterações nos negócios da Emissora e da Devedora;
- = acontecimentos políticos, econômicos e sociais no Brasil e no exterior;
- = intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;
- = alterações nas leis e nos regulamentos aplicáveis ao setor de securitização imobiliária, incluindo a legislação e regulamentação ambiental, trabalhista, nos níveis municipal, estadual e federal, bem como alterações no entendimento dos tribunais ou autoridades brasileiras em relação a essas leis e regulamentos;
- = a capacidade da Emissora de implementar com sucesso a sua estratégia de negócio;
- = outros fatores discutidos na Seção “*Fatores de Risco*”, nas páginas 103 a 123 deste Prospecto e nos itens “4.1 Descrição dos Fatores de Risco” e “5.1. Descrição dos Principais Riscos de Mercado” do Formulário de Referência da Emissora, incorporado por referência a este Prospecto.

- = declarações que dependam ou estejam relacionadas a eventos ou condições futuras ou incertas, ou que incluam as palavras “acredita”, “antecipa”, “continua”, “entende”, “espera”, “estima”, “faria”, “planeja”, “poderia”, “pode”, “poderá”, “pretende”, “prevê”, “projeta”, suas variações e palavras similares têm por objetivo identificar estimativas e declarações futuras. As estimativas e declarações futuras constantes deste Prospecto referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que a Emissora não assume a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras, em razão de novas informações, eventos futuros ou quaisquer outros fatores. Estas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em qualquer garantia de um desempenho futuro, sendo que os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras, constantes neste Prospecto. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e desempenho da Emissora e da Devedora podem diferir substancialmente daqueles previstos em suas estimativas em razão, inclusive dos fatores mencionados acima.

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

1.4. RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Emissão e os CRI. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos, o Termo de Securitização e, em especial, a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 103 a 123 deste Prospecto. Para uma descrição mais detalhada da operação que dá origem aos créditos imobiliários subjacentes aos CRI, vide Seções “Características dos CRI e da Oferta” e “Sumário dos Principais Instrumentos da Oferta” deste Prospecto.

Emissora:	RB Capital Companhia de Securitização.
Coordenadores da Oferta:	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. e Banco Itaú BBA S.A.
Instituições Participantes:	As instituições financeiras autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários que vierem a ser convidadas e contratadas pelos Coordenadores apenas para o recebimento de ordens por meio da celebração dos contratos de adesão, nos termos do Contrato de Distribuição, referidas em conjunto: (i) BNP Paribas; (ii) Banco Bradesco; (iii) BTG Pactual; (iv) Banco Fator; (v) Ca Indosuez; (vi) Citi Corretora; (vii) Guide; (viii) Planner Corretora; (ix) Rico; (x) Socopa; (xi) Spinelli; (xii) Itaú Corretora; (xiii) RB Distribuidora; e (xiv) Banco Santander
Agente Fiduciário:	Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.
Custodiante:	Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.
Banco Liquidante:	O Itaú Unibanco S.A., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setubal, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, instituição responsável pelas liquidações financeiras dos CRI.
Créditos Imobiliários:	Os direitos de crédito decorrentes das Debêntures, que deverão ser pagos pela Devedora, acrescidos de remuneração incidente sobre o saldo devedor do valor nominal de cada Debênture a partir da Data de Integralização correspondente à 99,00% (noventa e nove por cento) da variação acumulada da Taxa DI, calculados de forma exponencial e cumulativa, <i>pro rata temporis</i> , por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures imediatamente anterior, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures, 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.
Lastro dos CRI:	Os CRI serão lastreados pela CCI, que representa a totalidade dos Créditos Imobiliários.
Número da Série e da Emissão dos CRI:	145ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora.
Local de Emissão dos CRI:	Cidade de São Paulo, estado de São Paulo.
Código ISIN:	BRRBRACRI465
Data de Emissão dos CRI:	1º de março de 2017.
Garantia Firme:	A Garantia Firme será exercida pelos Coordenadores nos termos do Contrato de Distribuição, em montante equivalente a R\$180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), ou seja, o Valor Total da Oferta, e será prestada de forma de forma individual e não solidária entre os Coordenadores, na seguinte proporção: (i) R\$90.000.000,00 (noventa milhões de reais) para o Coordenador Líder; e (ii) R\$90.000.000,00 (noventa milhões de reais) para o Itaú BBA.

Prazo e Vencimento dos CRI.	Os CRI têm prazo de amortização de 1.918 (mil novecentos e dezoito) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 1º de junho de 2022 (“ <u>Data de Vencimento CRI</u> ”), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e vencimento antecipado.
Valor Total da Emissão e da Oferta:	O valor de R\$180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI.
Quantidade de CRI Emitidos:	Serão emitidos 180.000 (cento e oitenta mil) CRI.
Regime de Colocação:	Os CRI serão objeto de distribuição pública, com intermediação dos Coordenadores, nos termos da Instrução CVM 400, sob regime de garantia firme de colocação. A garantia firme será prestada pelos Coordenadores no Valor Total da Oferta.
Distribuição Parcial:	Não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, observado o exercício da Garantia Firme.
Valor Nominal Unitário dos CRI:	R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.
Oferta:	Os CRI, que compõem a 145ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, serão objeto de distribuição pública nos termos da Instrução CVM n.º 400.
Cedente dos Créditos Imobiliários:	BSC Shopping Center S.A., sociedade anônima com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22.431-050 inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.556.724/0001-77.
Crítérios Adotados pela Emissora para Concessão de Crédito à Devedora:	A Cedente adotou como critérios para concessão crédito à Devedora a análise da situação comercial, econômica e financeira da Devedora, bem como a análise dos documentos que formalizam o crédito a ser concedido e as garantias a serem formalizadas.
Data de Emissão da CCI:	1º de março de 2017.
Data de Emissão das Debêntures:	1º de março de 2017.
Vencimento das Debêntures:	As Debêntures terão prazo de vencimento de 62 (sessenta e dois) meses, contados da Data de Integralização, vencendo-se, portanto, em 30 de maio de 2022, observadas as hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo Total e Resgate Antecipado Obrigatório Total.
Tipo e Forma dos CRI:	Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural.
Juros Remuneratórios do CRI:	A partir da Data de Integralização, incidirão juros remuneratórios sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou seu saldo, correspondentes à 99% (noventa e nove por cento) da variação acumulada da Taxa DI, 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 Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento, calculada conforme disposto na Seção “Características Gerais dos CRI” deste Prospecto.
Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI:	A Remuneração dos CRI será paga em 62 (sessenta e duas) parcelas, nas datas de vencimento e demais condições especificadas no Anexo II do Termo de Securitização e na tabela constante do item “2.2.18 Remuneração dos CRI deste Prospecto”, sendo que a primeira parcela será devida em 3 de maio de 2017 e a última parcela em 1º de junho de 2022.
Amortização Programada dos CRI:	O Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado integralmente na Data de Vencimento dos CRI, ou seja, em 1º de junho de 2022.
Amortização Extraordinária / Resgate Antecipado:	Emissora promoverá o consequente Resgate Antecipado Total ou a Amortização Extraordinária Parcial dos CRI, observado o disposto na Cláusula 6.2 do Termo de Securitização e na Seção “Características dos CRI e da Oferta” deste Prospecto Definitivo; (i) caso a Devedora, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão das Debêntures, ou seja, a partir do dia 1º de março de 2019, inclusive, promova o Resgate Antecipado Facultativo Total ou a Amortização

	<p>Extraordinária Facultativa Parcial das Debêntures, nos termos da Cláusula 6.2 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures, ou (ii) mediante recebimento de quaisquer recursos decorrentes de indenização paga em virtude da desapropriação total ou parcial, do Imóvel Garantia nos termos das Cláusulas 4.10 e 4.10.1 do Contrato de Alienação Fiduciária.</p> <p>O resgate antecipado total dos CRI será realizado mediante o pagamento pela Emissora do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, enquanto que a amortização extraordinária parcial terá como base o pagamento de percentual sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI a ser amortizado, sendo que em ambos os casos haverá acréscimo de: (i) Remuneração dos CRI, calculada <i>pro rata temporis</i>, desde a data do último pagamento da Remuneração dos CRI ocorrido, conforme prevista no Anexo II do Termo de Securitização e na tabela constante do item “2.2.18 Remuneração dos CRI deste Prospecto”, até a data do efetivo resgate ou amortização, conforme o caso; e (ii) prêmio flat incidente sobre o valor do Resgate Antecipado Total ou da Amortização Extraordinária Parcial, conforme o caso, equivalente a 0,50% (cinco décimos por cento).</p> <p>A Emissora realizará o Resgate Antecipado Obrigatório Total, caso (i) após 360 (trezentos e sessenta) dias contados da data de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, o referido instrumento não tenha sido efetivamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente, ou a qualquer momento seja verificada a impossibilidade do registro conforme decisão judicial final da qual não caiba recursos, nos termos da Cláusula 3.1.3.3 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) haja o pagamento de Multa Indenizatória, nos termos da Cláusula 10.12 e seguintes do Contrato de Cessão.</p> <p>O Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI será realizado no prazo previsto na Cláusula 6.8 do Termo de Securitização, mediante o pagamento pela Emissora do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo da cobrança dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, e acrescido de prêmio calculado conforme a Cláusula 6.5 do Termo de Securitização, para os CRI.</p>
Vencimento Antecipado:	Os CRI serão considerados antecipadamente vencidos na ocorrência das hipóteses descritas na Seção “Características dos CRI e da Oferta” nas páginas 31 a 63 deste Prospecto.
Garantias:	Os CRI contarão com a garantia de Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários contam com as garantias constantes da Alienação Fiduciária de Imóvel e da Cessão Fiduciária de Recebíveis. Para obter informações detalhadas das Garantias, vide item “2.2.12. Garantias” deste Prospecto.
Preço e Forma de Subscrição e Integralização:	Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário na Data 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 estabelecidos pela CETIP: (i) nos termos do respectivo Boletim de Subscrição; e (ii) para prover recursos a serem destinados pela Emissora previsto na Seção “6. Destinação dos Recursos” na página 81 deste Prospecto.
Registro para Distribuição e Negociação:	Os CRI serão depositados para distribuição (i) no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da CETIP; e (ii) no mercado secundário, por meio do (a) CETIP21, administrado e operacionalizado pela CETIP, e/ou (b) PUMA, administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA, em mercado de bolsa, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica de acordo com os procedimentos da CETIP e/ou da BM&FBOVESPA, conforme o caso.

Público-Alvo da Oferta:	Os CRI serão distribuídos publicamente a todos os tipos de investidores, incluindo aqueles que não sejam considerados como investidores profissionais e/ou qualificados, nos termos da legislação aplicável, existindo reservas antecipadas, sem fixação de lotes máximos ou mínimos.
Direcionamento da Oferta:	Os CRI serão distribuídos ao Público-Alvo da Oferta, observando o seguinte direcionamento da distribuição: (i) até 20% (vinte por cento) de Investidores Institucionais; e (ii) até 80% (oitenta por cento) de Investidores Não Institucionais.
Inadequação do Investimento:	O investimento nos CRI não é adequado aos Investidores que: (i) necessitem de liquidez considerável com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de CRI no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito de empresas do setor de <i>shopping centers</i> . O Investidor deverá ler atentamente a seção "10. Fatores de Risco" deste Prospecto Definitivo e os itens "4.1 Descrição dos Fatores de Risco" e "5.1 Descrição dos Principais Riscos de Mercado" do formulário de referência da Emissora.
Prazo Máximo de Colocação:	O prazo máximo de colocação dos CRI será de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta
Pessoas Vinculadas:	Para os fins da presente Oferta, serão consideradas pessoas vinculadas à Oferta os investidores que sejam (i) controladores ou administradores da Emissora ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores ou administradores das Instituições Intermediárias; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Intermediárias diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços as Instituições Intermediárias; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Intermediárias, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Intermediárias; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas as Instituições Intermediárias 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.
Destinação dos Recursos:	Os recursos obtidos pela Devedora com a emissão das Debêntures serão destinados pela Devedora, até 30 de maio de 2022, diretamente ou através de suas subsidiárias, para a construção, compra, venda, expansão, manutenção e desenvolvimento de determinados Empreendimentos imobiliários, nos termos do objeto social da Devedora, conforme descritos no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures. A destinação dos referidos recursos será comprovada pela Devedora na forma do Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures mediante o envio de notas fiscais ou documentos equivalentes. A Devedora poderá alterar os percentuais indicados no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures como proporção dos recursos captados a ser destinada a cada Empreendimento, e tal alteração não depende e não dependerá da anuência da Emissora e/ou dos Titulares de CRI. Caso haja alteração no percentual dos recursos a serem destinados a qualquer um dos Empreendimentos listados no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures, será celebrado um aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures nos termos da Cláusula 4.5.2.1 da Escritura de Emissão de Debêntures.

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

	<p>A Agência de Classificação de Risco atribuiu o <i>rating</i> definitivo “AAsf(bra)”, em escala nacional, aos CRI, conforme detalhado na página 35 deste Prospecto.</p> <p>Para maiores informações sobre a classificação de risco da Emissão, vide a súmula da classificação de risco no Anexo XIV, na página 771 deste Prospecto.</p>
Inexistência de Manifestação de Auditores Independentes:	<p>O Código ANBIMA, atualmente em vigor, em seu artigo 20, inciso VII, prevê a necessidade de manifestação escrita por parte dos auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras constantes deste Prospecto com as demonstrações financeiras publicadas pela Emissora e pela Devedora.</p> <p>No âmbito desta Emissão não houve a contratação dos auditores independentes para emissão da carta conforto, nos termos acima descritos. Consequentemente, os números e informações presentes neste Prospecto e do Formulário de Referência da Emissora, relativamente às demonstrações financeiras da Emissora, não foram objeto de revisão por parte dos auditores independentes da Emissora e da Devedora, conforme o caso, e, portanto, não foi obtida manifestação escrita dos auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras constantes deste Prospecto, conforme recomendação constante do Código ANBIMA.</p>
Fatores de Risco:	<p>Para uma explicação acerca dos fatores de risco que devem ser considerados cuidadosamente antes da decisão de investimento nos CRI, ver Seção “<i>Fatores de Risco</i>”, nas páginas 103 a 123 deste Prospecto.</p>
Formador de Mercado:	<p>A Devedora 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, em plataformas administradas pela CETIP, na forma e conforme as disposições da Instrução CVM n.º 384, do Manual de Normas para Formador de Mercado, do Comunicado CETIP 111, com a finalidade de fomentar a liquidez dos CRI no mercado secundário.</p>
Vantagens e Restrições dos CRI:	<p>Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares de CRI. A cada CRI caberá um voto nas deliberações da Assembleia Geral dos Titulares de CRI.</p>

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

ATENÇÃO: LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 103 A 123 DESTE PROSPECTO.

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

1. EMISSORA

RB CAPITAL COMPANHIA DE
SECURITIZAÇÃO
Rua Amauri, 255 – 5º andar (Parte) – Jardim
Europa
CEP 01448-000 - São Paulo - SP
At.: Flávia Palacios
Tel.: (11) 3127-2700
E-mail: servicing@rbcapital.com
Website: www.rbcapitalsecuritizadora.com

Link para acesso direto ao Prospecto:
http://www.rbcapital.com/arquivos/2017/Prospectos/CRI/RB_CAPITAL_Prospecto_Serie_145_A_liansce.pdf

2. COORDENADOR LÍDER

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE TÍTULOS E
VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, 10º andar, Itaim
Bibi
CEP 04538-132 - São Paulo - SP
At: Daniel Lemos
Tel.: (11) 3526-1300
E-mail: estruturacao@xpi.com.br |
juridicomc@xpi.com.br
Website: www.xpi.com.br

Link para acesso direto ao Prospecto: www.xpi.com.br
(neste website clicar em “Investimentos”, depois clicar em
“Oferta Pública”, em seguida clicar em “CRI Aliansce –
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 145ª Série da
1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização” e,
então, clicar em “Prospecto Definitivo”)

3. ITAÚ BBA

BANCO ITAÚ BBA S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3500, 1º ao 3º
(parte), 4º e 5º andares
CEP 04538-132 – São Paulo – SP
At.: Srs. Gustavo Porto / Danilo Marteleto
Tel.: (11) 3708-2503 / 3708-3867

Email: gustavo.porto@itaubba.com /
danilo.marteleto@itaubba.com
Site: www.itaubba.com.br
Link para acesso direto ao Prospecto:
<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 em
"CRI Aliansce - Prospecto Definitivo".

5. ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

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

6. ASSESSOR LEGAL DA DEVEDORA

SOUZA, CESCÓN, BARRIEU E FLESCHE
ADVOGADOS
Rua Funchal, 418, 11º andar
CEP 04551-060 – São Paulo - SP
At.: Eduardo Herszkowicz / Igor Rego
Tel.: (11) 3089-6500
E-mail: eduardo.herszkowicz@souzaesccon.com.br /
igor.rego@souzaesccon.com.br
Website: www.souzaesccon.com.br

7. BANCO LIQUIDANTE

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

8. ESCRITURADOR

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

9. AGENTE FIDUCIÁRIO E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

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

10. AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

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

11. AUDITOR INDEPENDENTE DA EMISSORA

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

1.6. APRESENTAÇÃO DOS COORDENADORES

Coordenador Líder

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

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

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

Em 2007, foi realizada a aquisição da AmericaInvest, corretora situada no Rio de Janeiro e marcou o início da atuação da XP Investimentos como corretora de valores e, 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 Investimentos recebeu investimento do fundo de Private Equity inglês Actis no valor de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), que foi, em grande parte, destinado à aceleração do crescimento do Grupo XP.

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

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

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

Em renda fixa, a XP Investimentos possui aproximadamente R\$17 (dezessete) bilhões sob custódia, e disponibiliza em sua Plataforma Bancária cerca de 60 (sessenta) emissores. A XP Investimentos, através da área de mercado de capitais, coordenou diversas ofertas públicas de Debêntures, Debêntures de Infraestrutura, Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC), Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA), Certificados de Recebíveis Imobiliário (CRI) e Fundo de Investimento Imobiliário (FII). Em 2014, a XP Investimentos fechou o 1º contrato de formador de mercado de CRA.

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

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

1.7. APRESENTAÇÃO DO ITAÚ BBA

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.

1.8. EXEMPLARES DO PROSPECTO

Maiores informações ou esclarecimentos sobre a Emissora e a Oferta poderão ser obtidos com a Emissora, com os Coordenadores e com a CVM. Além disso, os Investidores ou potenciais Investidores interessados poderão obter exemplares deste Prospecto nos endereços e websites da Emissora e dos Coordenadores indicados na Seção “*Identificação da Emissora, do Agente Fiduciário, dos Coordenadores, da Devedora, dos Assessores Legais e dos demais Prestadores de Serviços da Oferta*” na página 25 deste Prospecto e/ou nos seguintes endereços:

CVM

Sede – Rio de Janeiro

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

Superintendência Regional de São Paulo

Rua Cincinato Braga, n.º 340, 2º, 3º e 4º andares

CEP 01333-010 – São Paulo – SP

Website: www.cvm.gov.br

(neste website, acessar “Consulta a Base de Dados”, clicar em “Companhias”, clicar em “Documentos e Informações de Companhia” buscar por “RB Capital Companhia de Securitização”, e selecionar “Prospecto de Distribuição Pública”. Nesta página, acessar “download” em 145ª série da 1ª emissão de CRI da RB Capital Companhia de Securitização).

CETIP

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.663, 1º andar

CEP 01452-001 – São Paulo – SP; ou

Website: www.cetip.com.br

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

BM&FBOVESPA

Praça Antonio Prado, 48, 7º andar

CEP 01010-901 – São Paulo – SP

http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-avista-e-derivativos/renda-variavel/empresas-listadas.htm

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

2. CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

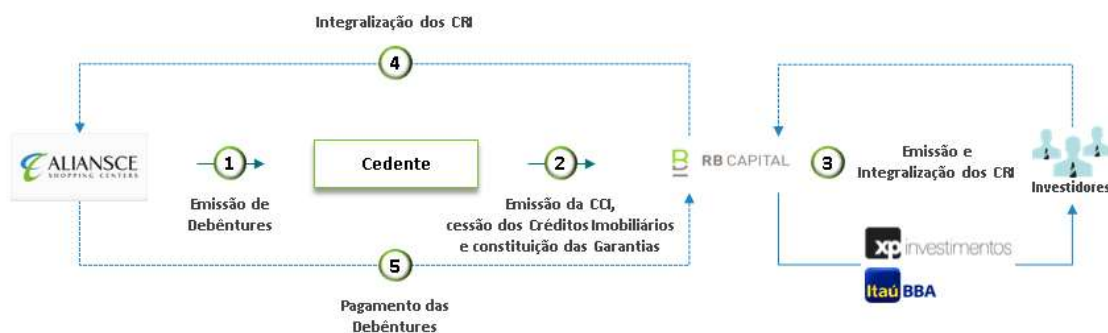
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2.1. ESTRUTURA DA SECURITIZAÇÃO

Serão objeto da Oferta 180.000 (cento e oitenta mil) CRI, em série única, com Valor Nominal Unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI, perfazendo o valor total de emissão de R\$180.000.000,00 (cento e oitenta milhões).

Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, emitida pela BSC mediante subscrição das Debêntures. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foram adquiridos pela Emissora nos termos do Contrato de Cessão.

Segue abaixo o fluxograma da estrutura da Emissão:



1. Por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, a Aliansce irá emitir 180.000 (cento e oitenta mil) debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões), cujos recursos obtidos com a oferta das Debêntures serão destinados pela Devedora, até 30 de maio de 2022, diretamente ou através de suas subsidiárias, para a construção, compra, venda, expansão, manutenção e desenvolvimento de determinados Empreendimentos imobiliários, nos termos do objeto social da Devedora, conforme descritos no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures. A destinação dos referidos recursos será comprovada pela Devedora na forma do Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures mediante o envio de notas fiscais ou documentos equivalentes. Caso haja alteração no percentual dos recursos a serem destinados a qualquer um dos Empreendimentos listados no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures, será celebrado um aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures nos termos da Cláusula 4.5.2.1 da Escritura de Emissão de Debêntures;
2. A BSC, subsidiária da Aliansce e proprietária do Bangu Shopping (“Empreendimento” ou “Shopping”), subscreverá as debêntures emitidas pela Aliansce e emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário (“CCI”) representativa dos créditos imobiliários, decorrentes dos pagamentos das Debêntures. Em ato contínuo, a BSC cederá a CCI emitida à RB Capital Companhia de Securitização (“Securitizadora”), por meio da celebração do Contrato de Cessão, descrito no item “4.3. Contrato de Cessão” deste Prospecto. Em garantia ao pontual e integral pagamento dos CRI, serão concedidas pela Cedente: (i) a alienação fiduciária de 37,93% (trinta e sete inteiros e noventa e três centésimos por cento) do imóvel objeto do Empreendimento; e (ii) a cessão fiduciária de 37,93% (trinta e sete inteiros e noventa e três centésimos por cento) de todos os recebíveis atuais e futuros de locação do Empreendimento, incluindo estacionamento, referentes à área bruta locável atual do Empreendimento;
3. Nos termos do Contrato de Cessão, o pagamento de cada parcela do Valor da Cessão implicará, para todos os fins, a integralização das Debêntures, em quantidade proporcional ao Valor da Cessão devido, sendo que os Coordenadores coordenarão a distribuição pública dos CRI junto aos mercados financeiro e de capitais brasileiros;

4. A Emissora pagará o Valor da Cessão dos Créditos Imobiliários em favor da Devedora, na Data de Integralização, por conta e ordem da Cedente; e
5. O pagamento da amortização e Remuneração são realizados aos Investidores, com os recursos oriundos do pagamento da amortização e Remuneração das Debêntures.

2.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRI

2.2.1. EMISSORA

RB Capital Companhia de Securitização.

2.2.2. AUTORIZAÇÕES SOCIETÁRIAS

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

2.2.3. DEVEDORA

Aliansce Shopping Centers S.A.

2.2.4. CEDENTE E ORIGINADORA

A BSC, sociedade anônima e controlada da Devedora, desenvolve seus negócios no setor de shopping centers tendo o Empreendimento como único ativo imobiliário no seu patrimônio e, na presente Oferta, atua como cedente e originadora dos Créditos Imobiliários, por meio da subscrição e integralização das Debêntures emitidas pela Devedora, bem como, proprietária do Empreendimento. Além dessa Oferta, a BSC participou das ofertas públicas das 34ª Série, 55ª Série, 128ª, 130ª e 136ª Séries da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora na qualidade de cedente.

2.2.5. CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Os direitos de crédito decorrentes das Debêntures, com valor principal de R\$180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), que deverão ser pagos pela Devedora, sendo os CRI lastreados nos Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, decorrentes das Debêntures.

Os CRI serão emitidos com base no Termo de Securitização e integrarão o Patrimônio Separado.

2.2.6. SÉRIE

A Emissão será realizada em série única.

2.2.7. NÚMERO DA SÉRIE E DA EMISSÃO

145ª Série da 1ª Emissão da Emissora.

2.2.8. VALOR TOTAL DA EMISSÃO

O valor total da emissão será de R\$180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais) na Data de Emissão dos CRI.

2.2.9. QUANTIDADE DE CRI

Serão emitidos 180.000 (cento e oitenta mil) CRI.

2.2.10. VALOR NOMINAL UNITÁRIO

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

2.2.11. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

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

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

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

2.2.12. GARANTIAS

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

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

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

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

Vide também o fator de risco denominado “Riscos de Não Constituição das Garantias” previsto neste Prospecto.

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

As Garantias encontram-se descritas nos itens “Alienação Fiduciária de Imóvel” e “Cessão Fiduciária de Recebíveis”, respectivamente, da seção “Sumário dos Principais Instrumentos da Oferta”, na página 69, deste Prospecto.

Adicionalmente, conforme previsto no Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização celebrado em 3 de março de 2017, a Emissora apresentará a CCI para averbação junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente dentro de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de assinatura do referido Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização.

A Emissora deverá encaminhar ao Agente Fiduciário cópia digitalizada da CCI devidamente averbada no Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos a contar desta data, observado o estabelecido abaixo.

Exclusivamente na hipótese do Cartório de Registro de Imóveis competente solicitar o cumprimento de quaisquer exigências ou de atrasos provocados pelo próprio Cartório de Registro de Imóveis competente ou por quaisquer terceiros, sem que haja culpa da Emissora e desde que a Emissora comprove ao Agente Fiduciário que atuou diligentemente no processo de registro e/ou de cumprimento de exigências eventualmente realizadas pelo Cartório de Registro de Imóveis, o prazo mencionado acima será automaticamente prorrogado por iguais períodos de 60 (sessenta) dias corridos, exclusivamente para o cumprimento das referidas exigências, devendo a Emissora manter válida a prenotação durante todo o período de cumprimento das exigências.

2.2.13. FUNDO DE LIQUIDEZ

Para fins de pagamento dos valores devidos aos titulares de CRI em caso de insuficiência dos Créditos Imobiliários e dos demais valores devidos pela Cedente ou pela Devedora à Emissora nos termos do Contrato de Cessão e que deverão ser repassados aos titulares de CRI, as Partes pactuam que a Emissora constituirá na Conta Centralizadora um fundo de liquidez (“Fundo de Liquidez”), no valor inicial de R\$1.950.000,00 (um milhão, novecentos e cinquenta mil reais) (“Valor Inicial do Fundo de Liquidez”), o qual deverá ser depositado pela Devedora na Conta Centralizadora até a Data de Integralização.

No primeiro Dia Útil subsequente a qualquer data em que seja devida, mas não tenha havido o pagamento de Remuneração dos CRI aos Titulares de CRI, qualquer outro pagamento devido exclusivamente pela Devedora aos Titulares de CRI e/ou qualquer obrigação pecuniária assumida exclusivamente pela Devedora nos Documentos da Oferta, a Securitizadora efetuará os referidos pagamentos com os recursos do Fundo de Liquidez.

A Emissora efetuará, até o dia 15 (quinze) de cada mês, caso este dia seja um Dia Útil (ou até o primeiro Dia Útil subsequente), a verificação do valor existente nos Fundos de Liquidez (“Data de Verificação”). Caso o montante lá depositado seja, em qualquer Data de Verificação, inferior a 100% (cem por cento) ao valor estimado do maior pagamento mensal de remuneração devido aos titulares dos CRI, nos 12 (doze) meses imediatamente posteriores à Data de Verificação em questão (“Valor Mínimo do Fundo de Liquidez”), a Securitizadora enviará à Devedora notificação solicitando o depósito na Conta Centralizadora do valor necessário à recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Liquidez, o qual será realizado pela Devedora em até 2 (dois) Dias Úteis (inclusive) contados a partir do recebimento da referida notificação.

Caso, em qualquer Data de Verificação, a Securitizadora verifique que o valor existente no Fundo de Liquidez é superior a 120% (cento e vinte por cento) do valor estimado do maior pagamento mensal de remuneração devido aos titulares dos CRI, nos 12 (doze) meses imediatamente posteriores à Data de Verificação em questão, a Securitizadora transferirá à Cedente o valor excedente em até 2 (dois) Dias Úteis (inclusive) contados a partir da respectiva Data de Verificação, mediante depósito na conta corrente n.º 10498-2, agência 0911, do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Devedora (“Conta Autorizada Devedora”).

Os recursos do Fundo de Liquidez estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o patrimônio separado dos CRI, sendo certo que serão aplicados pela Cessionária, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, em qualquer um dos Investimentos Permitidos.

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

2.2.14. DATA DE EMISSÃO DOS CRI

1º de março de 2017

2.2.15. LOCAL DE EMISSÃO DOS CRI

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

2.2.16. FORMA E TITULARIDADE DOS CRI

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

2.2.17. PRAZO E DATA DE VENCIMENTO DOS CRI

Os CRI têm prazo de amortização de 1.918 (mil novecentos e dezoito) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 1º de junho de 2022, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado e Vencimento Antecipado previstas no Termo de Securitização e no item 2.2.19 deste Prospecto.

2.2.18. REMUNERAÇÃO DOS CRI

Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 99,00% (noventa e nove por cento) da variação acumulada da Taxa DI, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração dos CRI”), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento.

O cálculo da Remuneração dos CRI obedecerá à seguinte fórmula:

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

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

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

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

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

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

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n \left(1 + \frac{P}{100} \times TDI_k \right)$$

Onde:

n = Número total de Taxas DI consideradas desde a Data de Integralização de CRI ou da Data de

Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, sendo "n" um número inteiro, equivalente ao número de Dias Úteis entre a Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, inclusive, e a data de cálculo, exclusive.

$p = 99,0000$ (noventa e nove)

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

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

Onde:

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

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

Observações:

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

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

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

Para fins de cálculo da Remuneração dos CRI define-se "Período de Capitalização dos CRI" como o intervalo de tempo que se inicia na Data de Integralização dos CRI, no caso do primeiro Período de Capitalização dos CRI, ou nas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI indicadas na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI abaixo, no mês de pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização dos CRI, e termina nas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI indicadas na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI abaixo, no mês do próximo pagamento da Remuneração dos CRI.

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

Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI

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

Data CRI	Pagamento de Juros (J)	Tai (% Amortização)
30/11/2017	SIM	0,0000%
02/01/2018	SIM	0,0000%
31/01/2018	SIM	0,0000%
02/03/2018	SIM	0,0000%
02/04/2018	SIM	0,0000%
03/05/2018	SIM	0,0000%
30/05/2018	SIM	0,0000%
02/07/2018	SIM	0,0000%
01/08/2018	SIM	0,0000%
30/08/2018	SIM	0,0000%
02/10/2018	SIM	0,0000%
31/10/2018	SIM	0,0000%
30/11/2018	SIM	0,0000%
02/01/2019	SIM	0,0000%
30/01/2019	SIM	0,0000%
06/03/2019	SIM	0,0000%
01/04/2019	SIM	0,0000%
02/05/2019	SIM	0,0000%
30/05/2019	SIM	0,0000%
02/07/2019	SIM	0,0000%
31/07/2019	SIM	0,0000%
30/08/2019	SIM	0,0000%
02/10/2019	SIM	0,0000%
30/10/2019	SIM	0,0000%
02/12/2019	SIM	0,0000%
02/01/2020	SIM	0,0000%
30/01/2020	SIM	0,0000%
03/03/2020	SIM	0,0000%
01/04/2020	SIM	0,0000%
30/04/2020	SIM	0,0000%
01/06/2020	SIM	0,0000%
01/07/2020	SIM	0,0000%
30/07/2020	SIM	0,0000%
01/09/2020	SIM	0,0000%
30/09/2020	SIM	0,0000%
30/10/2020	SIM	0,0000%
02/12/2020	SIM	0,0000%
30/12/2020	SIM	0,0000%
01/02/2021	SIM	0,0000%
03/03/2021	SIM	0,0000%
31/03/2021	SIM	0,0000%
30/04/2021	SIM	0,0000%
01/06/2021	SIM	0,0000%
30/06/2021	SIM	0,0000%
30/07/2021	SIM	0,0000%
01/09/2021	SIM	0,0000%
30/09/2021	SIM	0,0000%
01/11/2021	SIM	0,0000%
01/12/2021	SIM	0,0000%
30/12/2021	SIM	0,0000%
01/02/2022	SIM	0,0000%
04/03/2022	SIM	0,0000%
30/03/2022	SIM	0,0000%
02/05/2022	SIM	0,0000%
01/06/2022	SIM	100,0000%

2.2.19. AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL

O saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI, será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos CRI, ou seja, em 1º de junho de 2022 de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

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

VNe = conforme definido no item 2.2.19 acima;

Tai = i-ésima taxa de amortização informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI acima.

2.2.20. PAGAMENTO EFETIVO DA REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO

O pagamento efetivo da Remuneração dos CRI será feito em parcelas sucessivas, sem carência, sendo o primeiro pagamento em 3 de maio de 2017, em cada uma das datas de pagamento estabelecidas na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI acima (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração dos CRI"), conforme fórmula a seguir:

$$PMTi = AMi + J, \text{ onde:}$$

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

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

J = conforme definido no item 2.2.19 acima.

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

2.2.21. PREÇO E FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO

Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário, na Data 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 estabelecidos pela CETIP: (i) nos termos do respectivo Boletim de Subscrição; e (ii) para prover recursos a serem destinados pela Emissora previsto nas Cláusulas 4.3 e seguintes do Termo de Securitização.

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

2.2.22. RESGATE ANTECIPADO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA PARCIAL

A Devedora poderá, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão das Debêntures, ou seja, a partir do dia 1º de março de 2019, inclusive, promover o Resgate Antecipado Facultativo Total ou a Amortização Extraordinária Facultativa Parcial das Debêntures, nos termos da Cláusula 6.2 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.

Adicionalmente, a Devedora realizará o resgate antecipado total das Debêntures ("Resgate Antecipado Obrigatório Total"), nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, caso, após 360 (trezentos e sessenta) dias contados da data de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, não tenha sido efetivado o registro do referido Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente, ou a qualquer momento seja verificada a impossibilidade do registro conforme decisão judicial final da qual não caiba recurso, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel. Ainda, a Emissora deverá promover (i) o resgate antecipado total ou a amortização extraordinária parcial dos CRI, mediante recebimento de quaisquer recursos decorrentes de indenização paga em virtude da desapropriação total ou parcial, do Imóvel Garantia nos termos das Cláusulas 4.10 e 4.10.1 do Contrato de Alienação Fiduciária, ou (ii) o resgate antecipado total dos CRI, caso haja o pagamento de Multa Indenizatória pela Devedora e/ou pela Cedente, nos termos da Cláusula 10.12 e seguintes do Contrato de Cessão.

Ainda, a Emissora deverá promover (i) o resgate antecipado total ou a amortização extraordinária parcial dos CRI, mediante recebimento de quaisquer recursos decorrentes de indenização paga em virtude da desapropriação total ou parcial, do Imóvel Garantia nos termos das Cláusulas 4.10 e 4.10.1 do Contrato de Alienação Fiduciária, ou (ii) o resgate antecipado total dos CRI, caso haja o pagamento de Multa Indenizatória pela Devedora e/ou pela Cedente, nos termos da Cláusula 10.12 e seguintes do Contrato de Cessão.

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

O resgate antecipado total dos CRI será realizado mediante o pagamento pela Emissora do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, enquanto que a amortização extraordinária parcial terá como base o pagamento de percentual sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI a ser amortizado, sendo que em ambos os casos haverá acréscimo de: (i) Remuneração dos CRI calculada, *pro rata temporis*, desde a data do último pagamento da Remuneração dos CRI ocorrido, conforme prevista no Anexo II do Termo de Securitização e na tabela constante do item “2.2.18 Remuneração dos CRI deste Prospecto”, até a data do efetivo resgate ou amortização, conforme o caso; e (ii) de prêmio *flat* incidente sobre o valor do Resgate Antecipado Total ou da Amortização Extraordinária Parcial, conforme o caso, equivalente a 0,50% (cinco décimos por cento).

O Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI será realizado no prazo previsto na Cláusula 6.8. do Termo de Securitização, mediante o pagamento pela Emissora do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo da cobrança dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, e acrescido de prêmio calculado conforme a Cláusula 6.5 do Termo de Securitização, para os CRI.

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

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

2.2.23. VENCIMENTO ANTECIPADO DOS CRI

A Emissora declarará o vencimento antecipado dos CRI e exigirá da Devedora, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, o imediato e integral pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário não amortizado, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização ou a última Data de Pagamento da Remuneração, dos CRI imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo dos Encargos Moratórios, do prêmio previsto na Cláusula 6.5 do Termo de Securitização, conforme o caso, bem como de quaisquer outros valores eventualmente devidos nos termos do Termo de Securitização ("Montante Devido Antecipadamente"), na data que tomar ciência da ocorrência de qualquer uma das seguintes hipóteses ("Eventos de Vencimento Antecipado Automático"):

- (i) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora, da Alsupra e/ou da BSC, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei, exceto no caso da Reorganização Societária;
- (ii) requerimento de autofalência ou pedido de falência formulado por terceiros e não elidido no prazo legal pela Devedora, Alsupra ou BSC;
- (iii) pedido de recuperação judicial ou recuperação extrajudicial da Devedora, da Alsupra ou da BSC;
- (iv) transformação da Devedora de sociedade por ações em sociedade limitada ou qualquer outro tipo societário;
- (v) vencimento antecipado de quaisquer dívidas e/ou obrigações financeiras da Devedora, da Alsupra e/ou da BSC, e/ou de quaisquer de suas controladas, diretas e/ou indiretas, e/ou de coligadas, decorrente(s) de títulos, contratos financeiros, empréstimos ou qualquer outra dívida celebrada com quaisquer terceiros envolvendo valor, individualmente ou em conjunto, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais);
- (vi) questionamento judicial pela Devedora, Alsupra ou BSC sobre a validade, nulidade e exequibilidade da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou do Contrato de Cessão;
- (vii) se for verificada a invalidade, nulidade, inexecutabilidade da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou do Contrato de Cessão, por meio de decisão judicial transitada em julgado desde que tais disposições possam resultar em um impacto adverso relevante nos CRI;
- (viii) inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária oriunda das Debêntures (pagamento de principal e juros), não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado de seu vencimento, exceto para obrigações pecuniárias que possuam outro prazo de cura definido na Escritura de Emissão de Debêntures, observado, ainda, o estabelecido na Cláusula 6.9.4 do Termo de Securitização; ou
- (ix) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora, Alsupra e/ou BSC, das obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures ou nos demais Documentos da Operação, exceto no caso da Reorganização Societária.

Ocorrido qualquer Evento de Vencimento Antecipado Automático, os CRI tornar-se-ão automaticamente vencidos, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, neste sentido, obrigando-se a Emissora a realizar, nos termos da Cláusula 6.12 do Termo de Securitização, o pagamento do Montante Devido Antecipadamente.

Adicionalmente, tão logo a Emissora tome ciência dos eventos descritos abaixo, não sanados no prazo de cura, deverá adotar as providências previstas na Cláusula 6.10 do Termo de Securitização ("Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos"):

- (i) caso os recursos obtidos com a emissão das Debêntures não sejam destinados conforme a Destinação dos Recursos indicada na Cláusula 4.4. do termo de Securitização;
- (ii) alteração ou modificação do objeto social disposto no Estatuto Social da Devedora, conforme em vigor nesta data, que modifique substancialmente as atividades por ela praticadas atualmente;
- (iii) alienação, cisão, fusão ou incorporação ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora, a Alsupra ou a BSC, para quaisquer terceiros e que resulte em alteração de Controle da Devedora, bem como da Alsupra e/ou da BSC, salvo se (a) a referida operação não implicar na redução do último *rating* anual da Devedora, ou (b) a operação implicar na redução do referido *rating* da Devedora e (b.1) for obtida a anuência do Debenturista após ter sido comunicado pela Devedora até a data da ocorrência da respectiva operação, observado que o Debenturista deverá se manifestar em até 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida comunicação, sob pena de que, após o referido prazo, a anuência será considerada como não obtida, ou (b.2) em caso de não obtenção da anuência do Debenturista, não for realizado o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, sendo que, nesta hipótese, a Devedora deverá comunicar a sua intenção em realizar o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, de acordo com o estabelecido na Cláusula 6.2.3 da Escritura de Emissão de Debêntures, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data na qual a anuência não foi obtida, bem como não será aplicável o período de *lock-up* estabelecido na Cláusula 6.2.1 do Termo de Securitização e não será devido o prêmio estabelecido na Cláusula 6.2.5 da Escritura de Emissão de Debêntures; ou (c) referida operação consistir na Reorganização Societária;
- (iv) descumprimento pela Devedora, Alsupra e/ou BSC de qualquer obrigação pecuniária oriunda dos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tal obrigação se tornou devida, exceto para obrigações pecuniárias que possuam outro prazo de cura já definido nos Documentos da Operação, observado o estabelecido na Cláusula 6.9.4 do Termo de Securitização;
- (v) redução do capital social da Devedora, sem a prévia aprovação dos Debenturistas, nos termos da Cláusula 6.11 do Termo de Securitização, exceto se (a) para a absorção de prejuízos, (b) para os fins da Reorganização Societária;
- (vi) inadimplemento, pela Devedora, pela Alsupra e/ou pela BSC, e/ou por quaisquer de suas controladas, diretas ou indiretas, e/ou coligadas, de qualquer obrigação pecuniária envolvendo valor, individualmente ou em conjunto, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) não sanado: (a) no prazo previsto no respectivo contrato, se houver, ou (b) caso não haja um prazo de cura específico no respectivo contrato, no prazo de até 10 (dez) dias da data em que tal obrigação se tornou devida, exceto se validamente comprovado, neste prazo, a critério do Debenturista, que o pagamento não era devido, por qualquer razão;
- (vii) realização de qualquer pagamento de dividendos pela Devedora, de juros sob capital próprio ou de qualquer tipo de participação nos resultados pela Devedora caso esteja em curso de um Evento de Vencimento Antecipado nos termos do Termo de Securitização, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social da Devedora em vigor nesta data;
- (viii) descumprimento, pela Devedora, pela Alsupra e/ou pela BSC, de qualquer obrigação não pecuniária, previsto na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos Documentos da Operação, não sanada em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data em que for recebido aviso escrito enviado pela Emissora à Devedora, exceto para obrigações que possuam outro prazo de cura definido na Escritura de Emissão de Debêntures ou nos demais Documentos da Operação;

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

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

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

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

(xiii) ato de qualquer autoridade governamental com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente, totalidade ou parte substancial dos ativos, propriedades, das ações do capital social da Devedora, Alsupra e/ou BSC, desde que, cumulativamente, (a) tal ato afete de forma adversa a capacidade da Devedora, Alsupra e/ou BSC de cumprir qualquer de suas obrigações previstas no Termo e nos demais Documentos da Operação, e (b) o referido ato praticado por autoridade governamental não seja contestado, tendo sido obtido efeito suspensivo dos seus efeitos, em até 30 (trinta) dias contados da data da sua ocorrência;

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

(xv) ocorrência de (a) sinistro total no Imóvel Garantia ou (b) sinistro parcial caso o prazo estimado para conclusão da reconstrução do Imóvel Garantia seja superior ao período de cobertura do seguro de perda de receitas do Imóvel Garantia;

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

(xvii) (A) não recomposição do Fundo de Liquidez; e (B) a utilização do Fundo de Liquidez por 3 (três) meses consecutivos ou 6 (seis) meses não consecutivos;

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

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

(b) relação entre:

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

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

(c) Para fins do presente item (xviii) aplicar-se-ão as seguintes definições:

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

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

Para os fins do disposto no inciso "xviii" da Cláusula 6.9.2 do Termo de Securitização, em cada Verificação Anual pela Emissora, o Índice Financeiro deverá ser calculado pela Devedora com base nas normas contábeis vigentes à época da elaboração das demonstrações financeiras da Devedora e deverá ser enviada à Emissora a memória de cálculo do Índice Financeiro acompanhado de todos os documentos necessários a sua verificação até a data mencionada no item "xvii" da Cláusula 6.9.2. do Termo de Securitização. Desse modo, a Devedora desde já se compromete durante toda a vigência das Debêntures, a apresentar à Emissora, todas as informações contábeis necessárias para que esses possam verificar o Índice Financeiro com base nas informações contábeis derivadas das demonstrações financeiras da Devedora que, por sua vez, serão auditadas pelos auditores independentes da Devedora

à época, devidamente registrados na CVM. A Devedora auxiliará a Emissora no entendimento das informações contábeis a eles fornecidas nos termos a Cláusula 6.9.3 do Termo de Securitização para que a Emissora possa verificar o Índice Financeiro.

Para os fins do estabelecido no item (viii) da Cláusula 6.9.1 do Termo de Securitização e no item (iv) da Cláusula 6.9.2 do Termo de Securitização, não será considerado como descumprimento de obrigação pecuniária das Debêntures e/ou dos Documentos da Operação pela Emissora, Alsupra e/ou BSC, caso existam recursos no Fundo de Liquidez (conforme definido no Termo e no Contrato de Cessão) em montante suficiente para cumprir com a obrigação pecuniária inadimplida.

Caso seja verificada a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático, a Emissora deverá convocar uma Assembleia Geral em até 2 (dois) Dias Úteis contados de sua ciência sobre tal evento. Caso (i) a referida Assembleia Geral não seja instalada nem em primeira, nem em segunda convocação, ou (ii) a referida Assembleia Geral seja instalada (a) em primeira convocação, e os Titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, ou (b) em segunda convocação, e os Titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos presentes, desde que estes representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, decidam pela declaração do vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora deverá formalizar uma ata de assembleia geral de debenturistas aprovando a declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Devedora constantes da Escritura de Emissão de Debêntures e, conseqüentemente dos CRI, sendo que a Devedora deverá pagar o Montante Devido Antecipadamente no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de comunicação enviada pela Emissora nesse sentido, que deverá ser enviada no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data da referida Assembleia Geral de Titulares de CRI ("Prazo para Pagamento Antecipado").

Para os fins do estabelecido no item (v), da Cláusula 6.9.2 do Termo de Securitização, a Emissora deverá convocar uma Assembleia Geral previamente à realização da redução do seu capital social. Caso (i) a referida Assembleia Geral não seja instalada nem em primeira, nem em segunda convocação, ou (ii) a referida Assembleia Geral seja instalada (a) em primeira convocação, e os Titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, ou (b) em segunda convocação, e os Titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos presentes, desde que estes representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, decidam pela não aprovação da redução do capital social da Devedora, a Devedora não poderá realizar a redução do seu capital social sob pena de incorrer em um Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático. Todavia, caso a Assembleia Geral acima mencionada seja instalada e haja deliberação de Titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, a favor da aprovação da redução do capital social da Devedora, a Emissora deverá formalizar uma Assembleia Geral de Debenturistas aprovando a redução do capital social da Devedora em questão.

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

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

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

de Debêntures. Caso a Emissora, tendo recebido os Créditos Imobiliários, não realize o referido pagamento no prazo acima estipulado, o Agente Fiduciário deverá promover a liquidação do Patrimônio Separado nos termos da Cláusula Nona do Termo de Securitização.

2.2.24. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário, deverá assumir imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado 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, 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, 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.

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

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

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.

2.2.25. ASSEMBLEIA DE TITULARES DE CRI

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

A Assembleia Geral dos Titulares dos CRI poderá ser convocada:

- a) pelo Agente Fiduciário;
- b) pela Emissora;

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

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 nas hipóteses previstas na Cláusula 11.2 do Termo de Securitização, no jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, sendo que 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 segunda convocação, com qualquer número, exceto se de outra forma previsto no Termo.

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

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

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

Sem prejuízo do disposto na Cláusula 12.6 do Termo de Securitização, a Emissora e/ou os Titulares de poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

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

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

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

- (i) alteração da Remuneração dos CRI, da Amortização dos CRI e/ou de sua forma de cálculo e das Datas de Pagamento de Remuneração dos CRI, bem como outros valores aplicáveis como atualização monetária ou encargos moratórios;
- (ii) alteração da Data de Vencimento CRI;

- (iii) alterações nas Debêntures que possam impactar os direitos dos Titulares de CRI;
- (iv) alterações nas características dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, dos Eventos de Vencimento Antecipado, do Resgate Antecipado Facultativo, do Resgate Antecipado Obrigatório, dos eventos que ensejam o pagamento da Multa Indenizatória, de quaisquer hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures ; e/ou
- (v) qualquer alteração na presente cláusula e/ou em qualquer quórum de deliberação das Assembleias Gerais previsto no Termo ou em qualquer Documento da Operação.

As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleia Geral, no âmbito de suas competências legais, observados os quóruns estabelecidos no Termo, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares de CRI em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral ou do voto proferido na Assembleia Geral.

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

2.3. CARACTERÍSTICAS GERAIS DA OFERTA

2.3.1. DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

A distribuição dos CRI ocorrerá por meio de distribuição pública com intermediação dos Coordenadores, que poderá contratar das Instituições Participantes, para fins exclusivos de recebimento de ordens e poderão ser colocados junto ao público somente após a concessão do registro da Oferta pela CVM, nos termos da Instrução CVM nº 400.

2.3.2. PROCEDIMENTO DE DISTRIBUIÇÃO E COLOCAÇÃO DOS CRI

Os CRI serão objeto de distribuição pública em conformidade com a Instrução CVM nº 414 e a Instrução CVM nº 400, sob regime de garantia firme de colocação limitada ao Valor Total da Oferta, prestada de forma individual e não solidária entre os Coordenadores, na seguinte proporção: (i) R\$90.000.000,00 (noventa milhões de reais) para o Coordenador Líder; e (ii) R\$90.000.000,00 (noventa milhões de reais) para o Itaú BBA, partir da (a) concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) publicação do Anúncio de Início; e (c) disponibilização do Prospecto Definitivo para os Investidores ("Data de Início da Oferta"), o que ocorrer por último. A distribuição pública dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos da CETIP, observado o plano de distribuição descrito abaixo.

Os CRI serão depositados para distribuição (i) no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da CETIP; e (ii) no mercado secundário, no (a) CETIP21, administrado de operacionalizado pela CETIP, e/ou e (b) PUMA, administrado de 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.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores deverão realizar a distribuição pública dos CRI conforme o plano de distribuição acordado com a Emissora, o qual será adotado em consonância com o disposto no parágrafo 3º do artigo 33 da Instrução CVM nº 400.

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI, não será permitida a colocação de CRI perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo as intenções de investimento apresentadas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas automaticamente canceladas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, exceto pela colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas que sejam, Investidores Não Institucionais (e, portanto, estejam alocados dentro

da parcela do Direcionamento da Oferta destinado a Investidores Não Institucionais) e que tenham apresentado Pedidos de Reserva dentro do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, caso seja autorizado no âmbito do procedimento de registro da Oferta, nos termos da Deliberação da CVM 476. 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. A colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, em caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço), durante o Período de Reservas para Pessoas Vinculadas somente será permitida, caso a CVM conceda a dispensa da vedação à colocação dos CRI junto às Pessoas Vinculadas prevista no artigo 55 da Instrução CVM n.º 400, na forma da Deliberação CVM nº 476, de 25 de janeiro de 2005 ("Deliberação CVM 476").

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores deverão realizar a distribuição pública dos CRI, de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos investidores seja justo e equitativo, (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos seus clientes; e (iii) recebimento prévio, pelos representantes de venda, de exemplar do prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelos Coordenadores para tal fim.

Os Coordenadores poderão levar em conta as relações com seus clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores e da Emissora.

Os investidores indicados como público-alvo deverão atentar para a inadequação da presente Oferta ao seu perfil de risco e investimento, uma vez que uma tomada de decisão independente e fundamentada para este investimento requer especialização e conhecimento da estrutura de CRI e, principalmente, seus riscos.

Período de Reserva

Nos termos do artigo 45 da Instrução CVM n.º 400, a Oferta conta com a possibilidade de solicitação de Pedidos de Reserva pelos Investidores, tendo em vista que: (i) tal fato estava previsto no Prospecto Preliminar e também está previsto no Prospecto Definitivo; (ii) o registro da distribuição dos CRI foi requerido perante a CVM; e (iii) este Prospecto Definitivo foi colocado à disposição dos Investidores.

Para fins de recebimento dos pedidos de reserva de subscrição dos CRI, será considerado, como "Período de Reserva", o período compreendido entre os dias 14 de fevereiro de 2017 e 17 de março de 2017 ("Período de Reserva"), enquanto o "Período de Reserva para Pessoas Vinculadas" corresponderá ao período compreendido entre os dias 14 de fevereiro de 2017 a 08 de março de 2017 ("Período de Reserva para Pessoas Vinculadas"), restando claro, portanto, que o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas se encerra 7 (sete) Dias Úteis antes do encerramento do Período de Reserva.

Atendimento aos Requisitos da Deliberação CVM 476 para dispensa ao Disposto no artigo 55 da Instrução CVM nº 400

Abaixo segue indicativo das medidas adotadas na presente Oferta, conforme expressas na Deliberação CVM 476 para fins de dispensa ao disposto no artigo 55 da Instrução CVM nº 400 solicitado à CVM:

REQUISITOS DA DELIBERAÇÃO CVM 476	DOCUMENTOS DA OFERTA
(i) o deslocamento da data de término dos Pedidos de Reserva para Pessoas Vinculadas para a data que 7 (sete) Dias Úteis o fim de Período de Reservas para Investidores que não sejam Pessoas Vinculadas	(i) a cláusula 5.8. do Contrato de Distribuição e a seção "Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta" no item "Período de Reserva" do Prospecto estabelecem um período de reservas para Pessoas Vinculadas que se encerra 7 (sete) Dias Úteis antes do encerramento do Período de Reserva.

<p>(ii) restrição da participação das Pessoas Vinculadas na Oferta à parcela destinada aos Investidores Não Institucionais;</p>	<p>(ii) as cláusulas 5.9, 5.10 e 5.11 do Contrato de Distribuição e o item "Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta" do Prospecto estabelecem que as Pessoas Vinculadas estarão sujeitas às mesmas regras que os Investidores Não Institucionais e que estará limitada à parcela (<i>tranche</i>) do Direcionamento da Oferta destinada aos Investidores Não Institucionais.</p> <p>Adicionalmente, conforme expresso na Cláusula 5.13 do Contrato de Distribuição e no item "Direcionamento da Oferta durante o Período de Reserva" abaixo, o direcionamento da Oferta encontra-se definido anteriormente ao Período de Reserva, sendo certo que os Investidores Não Institucionais e as Pessoas Vinculadas serão alocadas na <i>tranche</i> prevista para Investidores Não Institucionais da Oferta (80%).</p>
<p>(iii) a sujeição das Pessoas Vinculadas às mesmas condições a que estão submetidos os Investidores Não Institucionais.</p>	<p>(iii) a cláusula 5.10. do Contrato de Distribuição e o item "Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta" do Prospecto estabelecem que as Pessoas Vinculadas estarão sujeitas às mesmas restrições que os Investidores Não Institucionais.</p>

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, a participação das Pessoas Vinculadas na Oferta será admitida mediante apresentação de pedido de reserva, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, aos Coordenadores e, Instituições Participantes, e estará limitada, durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, à parcela (*tranche*) do Direcionamento da Oferta destinada aos Investidores Não Institucionais.

As Pessoas Vinculadas estarão sujeitas às regras e restrições aplicáveis a Investidores Não Institucionais.

Tendo em vista que a CVM deferiu, conforme Ofício nº 37/2017/CVM/SRE/GER-1, de 13 de fevereiro de 2017, a dispensa da vedação à colocação dos CRI junto às Pessoas Vinculadas prevista no artigo 55 da Instrução CVM nº 400, durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, serão aceitas reservas de Pessoas Vinculadas sem qualquer limitação.

Após o início da Oferta e durante o Prazo Máximo de Colocação ou até a data de encerramento da Oferta, as Pessoas Vinculadas somente poderão subscrever e integralizar CRI na data de encerramento da Oferta, sendo que, caso haja excesso de demanda verificado superior em um 1/3 (um terço) à quantidade de CRI ofertada, aferida na última data de integralização dos CRI, não serão colocados CRI para as Pessoas Vinculadas.

Pedido de Reserva

Os Investidores Não Institucionais poderão preencher seus pedidos de reserva de subscrição dos CRI. Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretiráveis, exceto nas hipóteses nele previstas.

Adicionalmente, é admissível o recebimento de reservas para subscrição dos CRI na Oferta, tendo em vista que, nos termos do artigo 45, caput da Instrução CVM nº 400: (i) a possibilidade do recebimento de reserva constou do Prospecto Preliminar e consta do Prospecto Definitivo; (ii) foi requerido o registro da distribuição; e (iii) este Prospecto Definitivo encontra-se à disposição dos investidores.

Direcionamento da Oferta Durante o Pedido de Reserva

Durante o Período de Reserva, os CRI deverão ser direcionados aos Investidores da seguinte forma, prioritariamente: (i) 80% (oitenta por cento) dos CRI para Investidores pessoas físicas que adquiram qualquer quantidade de CRI, ainda que suas ordens sejam colocadas por meio de private banks ou administradores de carteira; e (ii) 20% (vinte por cento) dos CRI para Investidores 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 e demais investidores que não sejam classificados como Investidores Não Institucionais, observados os itens "Oferta Não Institucional" e "Oferta Institucional" abaixo.

Oferta Não Institucional

Observado o Direcionamento da Oferta, os CRI serão alocados, no Dia Útil imediatamente subsequente ao encerramento do Período de Reserva, para Investidores Não Institucionais que realizarem seu pedido de reserva durante o Período de Reservas ou o Período de Reservas para Pessoas Vinculadas, conforme o caso.

Na eventualidade da totalidade dos Pedidos de Reserva admitidos realizados por Investidores Não-Institucionais ser superior à quantidade de CRI destinados à Oferta Não Institucional, haverá rateio a ser operacionalizado pelos Coordenadores, que levará em consideração as considerações de natureza comercial ou estratégica, devendo ser assegurado: (i) que o tratamento a Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos respectivos Investidores; (iii) que os representantes de venda dos Coordenadores recebam previamente exemplar do Prospecto da Oferta para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelos Coordenadores; e (iv) que o Rateio não realizará discriminações entre Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas (e que tenham Pedidos de Reserva admitidos, nos termos previstos no Contrato de Distribuição) e Investidores Não Institucionais que não sejam Pessoas Vinculadas, sendo certo que o Rateio será realizado entre os Investidores Não Institucionais levando-se em consideração tão somente os critérios aqui previstos. Para fins do Rateio, serão desconsideradas as frações de CRI.

Caso o total de CRI objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais seja igual ou inferior ao Direcionamento da Oferta previsto para os Investidores Não Institucionais, todos os Pedidos de Reserva de Investidores Não Institucionais serão integralmente atendidos, e os CRI remanescentes serão destinados aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional.

Os Coordenadores, em comum acordo com a Emissora, poderão manter a quantidade de CRI inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou elevar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, procedendo, em seguida, à alocação dos Investidores Não Institucionais, de forma a atender, total ou parcialmente, os Pedidos de Reserva admitidos de Investidores Não Institucionais, observado, no caso de atendimento parcial dos Pedidos de Reserva, o critério de Rateio acima referido.

Oferta Institucional

A alocação dos CRI para Investidores Institucionais, acontecerá na data, escolhida de comum acordo entre os Coordenadores e a Devedora, na qual será realizado procedimento de consolidação de todos os Pedidos de Reserva, intenções de investimento e ordens recebidas dentro do Período de Reserva e do Prazo Máximo de Colocação ("Data de Alocação") e dar-se-á em conformidade com o Direcionamento da Oferta.

Caso o total de CRI constante das intenções de investimento dos Investidores Institucionais exceda a parcela de CRI direcionada para Investidores Institucionais, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com a Emissora, melhor atendam os

objetivos da Oferta, quais sejam, (i) constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas da Emissora e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, bem como (ii) criar condições para o desenvolvimento do mercado local de títulos corporativos de renda fixa, com ênfase em negociações secundárias.

Na hipótese de não ser atingido o montante de CRI destinados aos Investidores Institucionais, observado o previsto acima, os CRI remanescentes serão direcionados aos Investidores Não Institucionais.

Direcionamento da Oferta Após o Período de Reserva

Não haverá Direcionamento da Oferta após o Período de Reservas. A Alocação dos CRI aos Investidores será feita de acordo com o disposto nos itens abaixo desta seção.

Início da Oferta

Observadas as condições previstas no Contrato de Cessão, a Oferta terá início após: (i) o Registro da Oferta; (ii) a divulgação do Anúncio de Início; e (iii) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores.

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

Após a publicação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar, os Coordenadores realizaram apresentações a potenciais Investidores (roadshow e/ou apresentações individuais) sobre os CRI e a Oferta. Os materiais publicitários e os documentos de suporte que os Coordenadores e as Instituições Participantes 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 responsabilizar-se-á integralmente pelo conteúdo dos prospectos da Oferta 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 do Contrato de Distribuição, caso este tenha qualquer tipo de prejuízo advindo de referidos materiais e dos prospectos da Oferta.

Prazo Máximo de Colocação

O prazo máximo para colocação dos CRI é de até 6 (seis) meses, contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da regulamentação aplicável, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro, observado o disposto no item "Procedimentos de Subscrição, Integralização e Encerramento da Oferta" abaixo.

Procedimentos de Subscrição, Integralização e Encerramento da Oferta

A integralização e liquidação dos CRI ocorrerá na Data de Integralização, observada a Cláusula 5.23. do Contrato de Distribuição.

Durante o Prazo Máximo de Colocação, a alocação dos CRI será realizada em ordem cronológica, conforme o seguinte procedimento ("Alocação dos CRI"):

- (i) a Alocação dos CRI será feita de acordo com a ordem cronológica de chegada de cada Pedido de Reserva ou intenção de investimento, assinado por cada investidor;

- (ii) a ordem cronológica de chegada dos Pedidos de Reserva ou intenção de investimento será verificada no momento em que forem recebidas pelos Coordenadores ou pelas Instituições Participantes, conforme o caso;
- (iii) caso um Investidor envie mais de um Pedido de Reserva ou intenção de investimento, tais pedidos ou intenções serão considerados independentemente. Os Pedidos de Reserva ou intenção de investimento cancelados, por qualquer motivo, serão desconsiderados na alocação cronológica dos Pedidos de Reserva ou intenção de investimento;
- (iv) o processo de Alocação dos CRI poderá acarretar em alocação parcial no último Pedido de Reserva ou intenção de investimento alocado, conforme o caso; e
- (v) somente serão aceitos os Pedidos de Reserva ou intenções de investimento de Pessoas Vinculadas após o Período de Reserva de Pessoas vinculadas caso, na Data de Integralização, não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de CRI ofertada.

Após o início da Oferta e até a Data de Integralização, observadas as Cláusulas 5.20, item (v) e 5.24 do Contrato de Distribuição, poderão ser aceitos Pedidos de Reserva ou intenções de investimento de Pessoas Vinculadas.

Durante todo o Prazo Máximo de Colocação, o preço de integralização dos CRI será o correspondente ao Preço de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição.

O Coordenador Líder será isoladamente responsável pela transmissão das ordens acolhidas à CETIP, observados os procedimentos adotados pelo sistema MDA.

A liquidação dos CRI será realizada por meio de depósito, transferência eletrônica disponível – TED ou outro mecanismo de transferência equivalente, na Conta Centralizadora.

A transferência, à Emissora, dos valores obtidos com a colocação dos CRI no âmbito da Oferta, será realizada no mesmo dia do recebimento dos recursos pagos pelos Investidores na integralização dos CRI, de acordo com os procedimentos da CETIP para liquidação da Oferta.

A Oferta encerrar-se-á após o primeiro dos eventos a seguir: (i) encerramento do Prazo Máximo de Colocação; ou (ii) colocação de CRI equivalentes ao Valor Total da Oferta.

Uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores divulgarão o resultado da Oferta mediante disponibilização do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400.

Garantia Firme de Colocação

Os CRI serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM n.º 400, sob regime de garantia firme de colocação, no valor de R\$180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais) e será prestada pelos Coordenadores, de forma individual e sem qualquer solidariedade entre eles, na seguinte proporção: (i) R\$90.000.000,00 (noventa milhões de reais) para o Coordenador Líder; e (ii) R\$90.000.000,00 (noventa milhões de reais) para o Itaú BBA.

A Garantia Firme de colocação, conforme prevista acima, será prestada proporcionalmente pelos Coordenadores, sem qualquer solidariedade entre eles, (i) desde que e somente se satisfeitas todas as Condições Precedentes previstas na Cláusula III do Contrato de Distribuição; e (ii) se até a Data de Integralização existir algum saldo remanescente de CRI não subscrito ou colocado. A transferência, à Emissora, dos valores relacionados ao exercício da Garantia Firme será realizada pelos Coordenadores na Data de Integralização de acordo com os procedimentos da CETIP para liquidação da Oferta.

Condições de Revenda dos CRI na hipótese de exercício da Garantia Firme

Os CRI adquiridos em decorrência do exercício da Garantia Firme poderão ser negociados no mercado secundário por meio do CETIP21 e/ou PUMA, por valor acima ou abaixo do seu Valor Nominal Unitário, sem qualquer restrição à sua negociação, a partir da data de exercício da Garantia Firme.

Contratação de Instituições Participantes

Os Coordenadores poderão convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para, na qualidade de coordenador contratado ou instituição participante, participar da Oferta, sendo que, neste caso, serão celebrados contratos de adesão ao Contrato de Distribuição entre os Coordenadores e as referidas instituições financeiras.

2.3.3. INADEQUAÇÃO DE INVESTIMENTO

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

2.3.4. CRONOGRAMA TENTATIVO

Abaixo, cronograma tentativo das principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (2)}
1.	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM	12/12/2016
2.	Publicação do Aviso ao Mercado	31/1/2017
3.	Disponibilização do Prospecto Preliminar ao Público Investidor	31/1/2017
4.	Início do Roadshow	1/2/2017
5.	Início do Período de Reserva	14/2/2017
6.	Data limite para realização de reservas por Pessoas Vinculadas	8/3/2017
7.	Encerramento do Período de Reserva	17/3/2017
8.	Registro da Oferta pela CVM	3/3/2017
9.	Divulgação do Anúncio de Início ⁽⁴⁾	8/3/2017
10.	Disponibilização do Prospecto Definitivo ao Público Investidor	8/3/2017
11.	Data de Liquidação Financeira (subscrição e integralização dos CRI) ⁽³⁾	24/3/2017
12.	Divulgação do Anúncio de Encerramento	24/3/2017

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

⁽²⁾ Toda e qualquer modificação no Cronograma de Etapas da Oferta deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada pela CVM como modificação da Oferta, conforme os artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400. Nessa hipótese, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta serão comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio, conforme detalhado no item 2.3.12 na página 57 deste Prospecto. Quaisquer anúncios relacionados a Oferta serão imediatamente divulgados por meio dos mesmos meios utilizados para divulgação dos Anúncios de Início e Encerramento dos CRI, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400. Os Anúncios de Início e Encerramento dos CRI serão divulgados, na forma do artigo 54-A da Instrução CVM 400, nos websites da Emissora, dos Coordenadores, da CVM, da CETIP e da BM&FBOVESPA.

⁽³⁾ Os CRI adquiridos em decorrência do exercício da Garantia Firme poderão ser negociados no mercado secundário por meio do CETIP21 e/ou PUMA, por valor acima ou abaixo do seu Valor Nominal Unitário, sem qualquer restrição à sua negociação, a partir da data de exercício da Garantia Firme.

⁽⁴⁾ A distribuição dos CRI será realizada no período compreendido entre a data de divulgação do Anúncio de Início e a data de liquidação financeira dos CRI acima prevista.

2.3.5. REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO

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

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

2.3.6. REGIME E PRAZO DE COLOCAÇÃO

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

O prazo máximo para colocação dos CRI é de até 6 (seis) meses, contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro, nos termos da regulamentação aplicável, observada a cláusula 5.23 do Contrato de Distribuição.

2.3.7. DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

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

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

Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 13.1 do Termo de Securitização, e caso não sejam pagas pela Devedora, nos termos da Cláusula 10.10 do Contrato de Cessão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, podendo a Emissora, inclusive, utilizar os recursos levantados na excussão e/ou execução de Garantias para pagamento destas despesas prioritariamente ao pagamento de amortização e juros remuneratórios dos CRI.

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

2.3.8. MULTA E JUROS MORATÓRIOS

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

2.3.9. ATRASO NO RECEBIMENTO DOS PAGAMENTOS

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

2.3.10. PRORROGAÇÃO DOS PRAZOS

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa aos CRI até o primeiro Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

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

2.3.11. PUBLICIDADE

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

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

2.3.12. ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DE OFERTA

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

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

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

A revogação da Oferta ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada por meio dos mesmos meios utilizados para divulgação do Anúncio de Início e Encerramento dos CRI, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM n.º 400. Após a publicação do Anúncio de Retificação, os Coordenadores e as Instituições Participantes somente aceitarão ordens daqueles Investidores que estejam cientes dos termos do Anúncio de Retificação. Na hipótese aqui prevista, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta serão comunicados diretamente pelos Coordenadores ou pelas Instituições Participantes a respeito da modificação efetuada na Oferta, para que tais Investidores confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação da Oferta, presumida a manutenção da aceitação em caso de silêncio.

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

2.3.13. PRINCIPAIS FUNÇÕES E CRITÉRIOS E PROCEDIMENTOS PARA SUBSTITUIÇÃO DAS INSTITUIÇÕES CONTRATADAS PELA EMISSORA PARA A OFERTA

2.3.13.1. AUDITORES INDEPENDENTES

A Emissora contratou a Grant Thornton Auditores Independentes para desempenhar a função de auditoria independente das demonstrações financeiras da Emissora, bem como para avaliar se os sistemas e controles internos da Emissora são efetivos e foram implementados dentro dos critérios adequados ao desempenho financeiro da Emissora.

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

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

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

2.3.13.2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

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 das CCI no Sistema de Negociação considerando as informações encaminhadas pela Emissora.

A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular, da CCI, assumindo apenas a obrigação de acompanhar a titularidade das 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 as CCI estiverem depositadas não gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

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

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

2.3.13.3. CETIP

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

2.3.13.4. BM&FBOVESPA

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

2.3.13.5. ESCRITURADOR

O Escriturador será o responsável pela escrituração dos CRI da presente Emissão. O Escriturador foi contratado em razão da sua reputação ilibada e reconhecida experiência na prestação de serviços de escrituração de valor Mobiliários.

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.

2.3.13.6. BANCO LIQUIDANTE/MANDATÁRIO

O Banco Liquidante foi contratado para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, executados os valores pagos por meio do sistema da CETIP, em razão da sua reconhecida experiência na prestação de serviços de pagamento de valores envolvidos em operações e liquidação financeira de valores mobiliários

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

2.3.13.7. AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

A Agencia de Classificação de Risco foi contratada para realizar a classificação de risco dos CRI em razão da sua reconhecida experiência na prestação de serviços de classificação de risco de valores mobiliários.

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

2.3.13.8. AGENTE FIDUCIÁRIO

O Agente Fiduciário foi contratado em razão da sua reconhecida experiência na prestação de serviços como agente fiduciário de certificados de recebíveis imobiliários para representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos titulares de CRI, sendo responsável, entre outras funções, por:

- 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 no Termo de Securitização, 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, bem como acompanhar o processo de averbação da CCI no registro de imóveis competente, a ser conduzido pela Emissora, nos termos das Cláusulas 8.2.3 e seguintes do Termo de Securitização;

- l) examinar a proposta de substituição de bens dados em garantia, quando esta estiver autorizada pelos documentos da Oferta, manifestando a sua expressa e justificada concordância;
- m) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Juntas de Conciliação e Julgamento, Procuradoria da Fazenda Pública, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da companhia emissora;
- n) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- o) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora;
- p) convocar a Assembleia Geral de Titulares de CRI, quando aplicável ao Agente Fiduciário, mediante anúncio publicado nos órgãos de imprensa nos quais costumam ser publicados os atos da Emissão;
- q) comparecer à Assembleia Geral de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- r) elaborar relatório destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 68, § 1º, alínea "b", da Lei das Sociedades por Ações, o qual deve conter, ao menos, as informações listadas no inciso XVII do artigo 12 da Instrução CVM n.º 28;
- s) colocar o relatório de que trata o inciso anterior à disposição dos Titulares de CRI no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos nos seguintes locais: (a) na sede da Emissora; (b) no seu escritório; (c) na CVM; (d) na BM&FBOVESPA; (e) na CETIP; e (f) na sede do Coordenador Líder;
- t) publicar, no DCI ou outro jornal que vier a substituí-lo, conforme cláusula 8.1 acima, anúncio comunicando aos Titulares de CRI que o relatório se encontra à sua disposição nos locais indicados na alínea (r) acima;
- u) manter atualizados os contatos dos Titulares de CRI, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, ao Banco Mandatário, à CETIP e à BM&FBOVESPA, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Agente Fiduciário, o Banco Mandatário, a CETIP e à BM&FBOVESPA a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Investidores;
- v) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;
- w) notificar os Titulares de CRI, se possível individualmente, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, a contar da ciência de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas neste Termo, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos. Comunicação de igual teor deve ser enviada à CVM, à BM&FBOVESPA e à CETIP;

- x) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- y) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os Créditos Imobiliários representados pela CCI e extinto o Regime Fiduciário, que servirá para baixa das garantias reais nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos;
- 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; e
- aa)** verificar, ao longo do prazo dos CRI, o efetivo direcionamento dos recursos obtidos com a Emissão das Debêntures nos Empreendimentos, conforme cronograma previsto no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures.

O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, devendo ser realizada assembleia geral dos 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 CRI em Circulação; ou
- c) por deliberação da maioria dos Titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei n.º 9.514/97.

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

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

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

2.3.13.9. FORMADOR DE MERCADO

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

O Formador de Mercado deverá efetuar diariamente ofertas de compra e venda no mercado secundário necessárias para a prática das atividades de formador de mercado em valor total não inferior a R\$500.000,00 (quinhentos mil reais) na compra e R\$500.000,00 (quinhentos mil reais) na venda, observando-se os termos do Contrato de Formador de Mercado.

Maiores informações ou esclarecimentos sobre o Formador de Mercado poderão ser obtidos com a Emissora e/ou com os Coordenadores. Além disso, os Investidores ou potenciais Investidores interessados poderão obter cópia do Contrato de Formador de Mercado nos endereços da Emissora indicados na Seção “*Identificação da Emissora, do Agente Fiduciário, dos Coordenadores, da Devedora, dos Assessores Legais e dos demais Prestadores de Serviços da Oferta*” na página 25 deste Prospecto.

2.3.14. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora e a presente Emissão e Oferta poderão ser obtidos junto à Emissora e/ou aos Coordenadores e Instituições Participantes na Seção “*Identificação da Emissora, do Agente Fiduciário, dos Coordenadores, da Devedora, dos Assessores Legais e dos Demais Prestadores de Serviços da Oferta*” na página 25 deste Prospecto Definitivo e/ou à CVM, nos endereços indicados na Seção “*Exemplares do Prospecto*” na página 30 deste Prospecto Definitivo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3.1. IMPOSTO DE RENDA

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito a ser deduzido do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (“IRPJ”) apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%.

Desde 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente (Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015).

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF de acordo com as leis e normativos aplicáveis em cada caso.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, com base na Lei n.º 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015 (lei de conversão da Medida Provisória n.º 675, publicada em 22 de maio de 2015). As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei n.º 9.532/97). Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei n.º 11.033/04.

De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil (“RFB”), expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução Normativa RFB n.º 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 n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora (art. 71 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995).

3.2. INVESTIDORES RESIDENTES OU DOMICILIADOS NO EXTERIOR

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20%.

3.3. IMPOSTO SOBRE OPERAÇÕES FINANCEIRAS – IOF

IOF/Câmbio

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

IOF/Títulos

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

4. SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4.1. ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES

Partes: A Aliansce, na qualidade de emissora das debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária a ser convolada em garantia real, para colocação privada.

Data de Assinatura: 30 de janeiro de 2017.

Objeto: Emissão de até 180.000 (cento e oitenta mil) Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária a ser convolada em com Garantia Real, para Colocação Privada, da Aliansce, com valor total de R\$180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), com prazo e remuneração calculados e cobrada de acordo com os índices e critérios convencionados na Escritura de Emissão de Debêntures.

4.2. ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI

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

Data de Assinatura: 14 de fevereiro de 2017.

Objeto: Emissão de 1 (uma) CCI integral e sem garantia real imobiliária, pela Cedente, com valor total de R\$180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), que corresponde à totalidade do saldo devedor das Debêntures, com prazo e atualização monetária calculada e cobrada de acordo com os índices e critérios convencionados na Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos do Anexo I da Escritura de Emissão de CCI, emitida para representar os Créditos Imobiliários decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures, devidos pela Devedora.

4.3. CONTRATO DE CESSÃO

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

Data de Assinatura: 14 de fevereiro de 2017.

Objeto: cessão e transferência onerosa, pela BSC à Securitizadora, em caráter irrevogável e irretroatável, da totalidade dos Créditos Imobiliários originados da Escritura de Emissão de Debêntures, e representados integralmente pelas CCI. Pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora pagará à Cedente o valor de R\$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais) ("Valor da Cessão"). Fica estabelecido que o Valor da Cessão será pago pela Securitizadora por conta e ordem da Cedente diretamente em favor da Devedora, observados os termos do Contrato de Cessão, sendo esse pagamento considerado como integralização das Debêntures pela Cedente.

4.4. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

Partes: A Emissora, a Cedente, a Alsupra, os Coordenadores e a Devedora.

Data de Assinatura: 30 de janeiro de 2017.

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

Condições Precedentes para Emissão dos CRI:

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

- (i) Aceitação pelos Coordenadores, pela Securitizadora e pela Devedora da contratação dos assessores jurídicos da Oferta (“Assessores Jurídicos”) e dos demais prestadores de serviços da Oferta;
- (ii) Obtenção do registro definitivo para a distribuição pública dos CRI expedido pela CVM, em conformidade com a Instrução CVM 400, com as características descritas neste Contrato e no Termo de Securitização;
- (iii) Obtenção do registro dos CRI para distribuição nos mercados primário junto à CETIP e nos mercados secundários da CETIP e/ou à BM&FBOVESPA, a critério dos Coordenadores;
- (iv) Manutenção do registro de companhia aberta da Securitizadora, bem como do seu Formulário de Referência na CVM devidamente atualizado;
- (v) Obtenção de classificação de risco dos CRI, em escala nacional, equivalente a "AA" por agência de classificação de risco, que seja qualquer uma dentre a Standard&Poors, a Moody's ou a Fitch Ratings;
- (vi) Negociação e assinaturas e registro, quando aplicável, exceto pelo registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no Registro de Imóveis aplicável, dos contratos definitivos necessários para a efetivação da Oferta, Escritura de Emissão de Debêntures, o Contrato de Cessão, o Termo de Securitização dos CRI, os Prospectos, o Contrato de Distribuição, contratos de formalização das Garantias dos CRI, ato societário competente na forma do Estatuto Social e ou do Contrato Social, aprovando a realização da Emissão e da constituição das Garantias, entre outros, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares (“Documentos da Operação”);
- (vii) Fornecimento, em tempo hábil, pela Devedora aos Coordenadores e aos Assessores Jurídicos, de documentos e informações corretos, completos, precisos e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão da auditoria legal, de forma satisfatória aos Coordenadores à Securitizadora e aos Assessores Jurídicos, sendo que a Devedora será responsável pela veracidade, validade, completude e suficiência das informações por ela fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos deste Contrato;
- (viii) Conclusão, de forma satisfatória aos Coordenadores, de atualização da auditoria legal realizada pelos Assessores Jurídicos conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (ix) Recebimento, com antecedência de 2 (dois) dias úteis do início da Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenadores e à Securitizadora, da redação final do parecer legal (*legal opinion*) dos assessores jurídicos a serem destinadas aos Coordenadores e à Securitizadora, atestando a legalidade da documentação da operação em relação às normas aplicáveis, a consistência das informações fornecidas pela Devedora, com base nas informações apresentadas na auditoria legal conduzida na Oferta, e a inexistência de quaisquer pontos relevantes para a realização da Oferta;
- (x) Acordo entre a Devedora e os Coordenadores, nos limites da legislação em vigor, para divulgar os termos e condições da Oferta para potenciais investidores interessados em adquirir os CRI, sempre mediante atendimento à legislação e regulamentação aplicável e às práticas de mercado;

- (xi) Recebimento pelos Coordenadores de certificado assinado pelo Diretor Financeiro da Devedora ("CFO Certificate") em cada data de disponibilização dos Prospectos, acerca da consistência entre as informações financeiras constantes do Prospecto e as demonstrações financeiras da Devedora, bem como quaisquer pontos relevantes, na opinião dos Coordenadores, para o processo de colocação dos CRI, nos termos do Prospecto e demais documentos da Oferta, caso seja exigido pela CVM;
- (xii) Obtenção, pela Devedora, suas afiliadas, pela Securitizadora, e pelas demais partes envolvidas na Oferta, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, liquidação, boa ordem, transparência, conclusão e validade da Oferta e da Documentação da Operação junto a: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; (c) órgão dirigente competente da Devedora;
- (xiii) Não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Securitizadora, da Devedora e/ou de qualquer sociedade de seu grupo econômico, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério dos Coordenadores;
- (xiv) Manutenção do setor de atuação da Devedora ou não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Emissão;
- (xv) Não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Devedora, ou qualquer alienação, cessão ou transferência, direta de ações do capital social da Devedora, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle da Devedora, de forma direta e indireta, exceto pela a operação de reorganização societária que envolva cisão, fusão ou incorporação da BSC, da Alsupra e/ou da Devedora e que resulte na transferência de fração ideal ou da totalidade do Imóvel Garantia, direta ou indiretamente, para a Devedora ou para a Alsupra ("Reorganização Societária");
- (xvi) Não ocorrência de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Devedora, e/ou de empresas controladas ou coligadas da Devedora (diretas ou indiretas), controladoras (ou grupo de controle) ou sociedades sob controle comum da Devedora ("Grupo Econômico"); (b) pedido de autofalência da Devedora, e/ou de qualquer sociedade do Grupo Econômico; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora, e/ou de qualquer sociedade do Grupo Econômico e não devidamente elidido por estas antes da data da realização da Oferta; (d) propositura pela Devedora, e/ou por qualquer sociedade do Grupo Econômico, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso pela Devedora, e/ou por qualquer sociedade do Grupo Econômico, em juízo, com requerimento de recuperação judicial;
- (xvii) Inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento nacional, relacionados a práticas de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis n.º 9.613/98, Lei n.º 12.846/13, de 1º de agosto de 2013 conforme alterada, e o Decreto n.º 8.420/15, conforme alterado ("Leis Anticorrupção") pela Securitizadora, pela Devedora e/ou qualquer sociedade do seu Grupo Econômico;
- (xviii) Rigoroso cumprimento da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios ("Legislação Socioambiental") e que sejam relevantes para a execução das suas atividades, 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. A Devedora obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas 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 em vigor, salvo nos casos em que, de boa-fé, esteja discutindo a sua aplicabilidade;

- (xix) Não ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado dos CRI;
- (xx) Obter autorização, pela Devedora, para que os Coordenadores possam realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca da Devedora nos termos do artigo 48 da Instrução CVM nº 400, para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;
- (xxi) Recolhimento, pela Devedora, de taxas ou tributos incidentes sobre o registro da Oferta, especialmente a taxa de fiscalização do mercado de capitais estabelecida pela Lei nº. 7.940, de 20 de dezembro de 1989, conforme alterado; e
- (xxii) Assunção de todos os custos de realização da Oferta pela Devedora.

4.5. TERMO DE ADESÃO

Partes: A Emissora, os Coordenadores e as Instituições Participantes.

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

4.6. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL

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

Data de Assinatura: 14 de fevereiro de 2017.

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

4.7. CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS

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

Data de Assinatura: 14 de fevereiro de 2017.

Objeto: A cessão fiduciária de 37,93% (trinta e sete inteiros e noventa e três centésimos por cento) dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos pela Fiduciante decorrentes da exploração comercial da área total atual do Empreendimento Garantia, sem considerar eventuais expansões, bem como da conta vinculada onde serão depositados tais recebíveis, constituída pela BSC em favor da Emissora, por meio do Contrato de Cessão Fiduciária, com a finalidade de garantir as Obrigações Garantidas.

4.8. CONTRATO DE FORMADOR DE MERCADO

Partes: Emissora, a Devedora e o Formador de Mercado.

Data de Assinatura: 30 de janeiro de 2017.

Objeto: Prestação de serviços de Formador de Mercado, por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI, por meio do CETIP Trader, na forma e conforme as disposições da Instrução CVM nº 384, do Manual de Normas para o Formador de Mercado, do Comunicado 111, com a finalidade de fomentar a liquidez dos CRI no mercado secundário.

O Formador de Mercado deverá efetuar diariamente ofertas de compra e venda no mercado secundário necessárias para a prática das atividades de formador de mercado em valor total não inferior a R\$500.000,00 (quinhentos mil reais) na compra e R\$500.000,00 (quinhentos mil reais) na venda, em condições normais de mercado para cada série, observando-se os termos do Contrato de Formador de Mercado.

Pelos serviços objeto do Contrato de Formador de Mercado, o Formador de Mercado fará jus a uma remuneração mensal, no valor de R\$10.000,00 (dez mil reais), corrigida anualmente pelo IPCA, a ser paga líquida de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, taxa, contribuição e/ou comissão bancária, em moeda corrente nacional, no 25º (vigésimo quinto) Dia Útil dos meses de março, junho, setembro e dezembro.

Maiores informações ou esclarecimentos sobre o Formador de Mercado poderão ser obtidos com a Emissora e/ou com os Coordenadores. Além disso, os Investidores ou potenciais Investidores interessados poderão obter cópia do Contrato de Formador de Mercado nos endereços da Emissora indicados na Seção “Identificação da Emissora, do Agente Fiduciário, dos Coordenadores, da Devedora, dos Assessores Legais e dos demais Prestadores de Serviços da Oferta” na página 25 deste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5.1. DEMONSTRATIVO DE CUSTOS DA OFERTA

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

Comissões e Despesas	Custo Total (R\$)	Custo Unitário por CRI (R\$)	% do Valor Total da Emissão
Coordenadores			
Comissão de Estruturação ⁽¹⁾	R\$ 90.000,00	R\$ 0,5000	0,0500%
Comissão de Coordenação da Distribuição ⁽²⁾	R\$ 270.000,00	R\$ 1,5000	0,1500%
Comissão de Canal de Distribuição ⁽³⁾	R\$ 2.908.800,00	R\$ 16,1600	1,6160%
Prêmio de Garantia Firme ⁽⁴⁾	R\$ 360.000,00	R\$ 2,0000	0,2000%
Emissora ⁽⁵⁾	R\$ 252.000,00	R\$ 1,4000	0,1400%
Agente Fiduciário	R\$ 51.150,00	R\$ 0,2800	0,0284%
Instituição Custodiante da CCI	R\$ 19.500,00	R\$ 0,1100	0,0108%
Taxa de Registro na CVM	R\$ 90.000,00	R\$ 0,5000	0,0500%
Registro da CCI e do CRI na CETIP	R\$ 23.457,47	R\$ 0,5000	0,0130%
Registro do CRI na ANBIMA	R\$ 13.060,00	R\$ 0,0726	0,0073%
Taxa de Administração	R\$ 124.000,00	R\$ 0,6889	0,0689%
Despesas de Publicação de Aviso ao Mercado ⁽⁶⁾	R\$ 100.000,00	R\$ 0,5556	0,0556%
Escriturador e Banco Liquidante	R\$ 200,00	R\$ 0,0011	0,0001%
Agência de Classificação de Risco (7)	R\$ 65.000,00	R\$ 0,3611	0,0361%
Assessores Legais	R\$ 350.000,00	R\$ 1,9444	0,1944%
Formador de Mercado (8)	R\$ 10.000,00	R\$ 0,0556	0,0056%
Total	R\$ 4.727.167,47	R\$ 26,6292	2,6262%

- (1) A Comissão de Estruturação será equivalente, na proporção da Garantia Firme prestada por cada qual, ao percentual de 0,05% (cinco centésimos por cento) sobre o valor total liquidado da Oferta, calculado com base no preço de subscrição dos CRI;
- (2) A Comissão de Garantia Firme será equivalente, na proporção da Garantia Firme prestada por cada qual, ao percentual de 0,20% (vinte e cinco centésimos por cento) sobre o valor total liquidado da Oferta, calculado com base no preço de subscrição dos CRI;
- (3) A Comissão de Coordenação e Distribuição será no valor equivalente, na proporção da Garantia Firme prestada por cada qual, ao percentual de 0,15% (quinze centésimos por cento), sobre o valor total liquidado da Oferta;
- (4) A comissão de canal de distribuição será equivalente, na proporção da Garantia Firme prestada por cada qual, a até 0,40% (quarenta centésimos por cento) a.a., multiplicado pelo *duration* da Oferta, cobrado sobre o valor total Oferta;
- (5) A Emissora receberá pela estruturação 0,05% (cinco centésimos por cento) e pela securitização o valor equivalente a 0,09% (nove centésimos por cento) sobre o valor da Oferta, calculado com base no preço de subscrição dos CRI, líquido de impostos;
- (6) Despesas estimadas para outras publicações, viagens, refeições e transportes.
- (7) R\$ 65.000,00 iniciais e R\$ 65.000,00 anuais.
- (8) Pelos Serviços de Formador de Mercado a XP fará jus a uma remuneração mensal, no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), corrigidos anualmente pelo IPCA, a partir do início da prestação de serviços, a ser paga trimestralmente em moeda corrente nacional, a cada dia 25 dos meses de fevereiro, maio, agosto e novembro, sendo a primeira Remuneração calculada pro rata die, desde a data de início da prestação de serviços.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6.1. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos obtidos por meio da Emissão serão destinados pela Devedora, até 30 de maio de 2022, diretamente ou através de suas subsidiárias, para a construção, compra, venda, expansão, manutenção e desenvolvimento de determinados Empreendimentos imobiliários, nos termos do objeto social da Emissora, conforme descritos no Anexo II da Escritura de Emissão. A destinação dos referidos recursos será comprovada pela Emissora na forma do Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures mediante o envio de notas fiscais ou documentos equivalentes ao agente fiduciário dos CRI, podendo este solicitar à Emissora quaisquer esclarecimentos e/ou documentos que se façam necessários para a comprovação da utilização dos referidos recursos. A Devedora poderá alterar os percentuais indicados no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures como proporção dos recursos captados a ser destinada a cada Empreendimento, e tal alteração não depende e não dependerá da anuência da Emissora e/ou dos Titulares de CRI.

A alteração dos percentuais indicados no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures como proporção dos recursos captados a ser destinada a cada Empreendimento, será formalizada por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures nos termos da Cláusula 4.5.2.1. da mesma, sendo que o referido aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures deverá ser inscrito na JUCERJA, nos termos da Cláusula 3.2.1 da Escritura de Emissão de Debêntures. Na mesma data em que for celebrado o aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures formalizando as alterações ao Anexo II da mesma, a Emissora e o Agente Fiduciário celebrarão, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, o correspondente aditamento ao Termo de Securitização para alterar seu Anexo VI.

O Agente Fiduciário deverá, ao longo do prazo dos CRI, verificar o efetivo direcionamento dos recursos obtidos com a Emissão das Debêntures nos Empreendimentos nos termos descritos no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures.

Endereço	Matrícula	Percentual do Recurso recebido	Valor Aproximado	Data Estimada	Lastro
Av. Tancredo Neves, nº 148, na Cidade de Salvador, Estado da Bahia	10404, 14376, 23.562 e 30.755 do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Bahia	15,8%	28.400.000,00	2º semestre 2018	Saldo a pagar da aquisição de participação na Tarsila Empreendimentos e Participações Ltda. (atual denominação da LGR), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.154.783/0001-54, a qual é proprietária da fração ideal de 22,36% do Shopping da Bahia, Imóvel situado na Av. Tancredo Neves, nº 148, na Cidade de Salvador, Estado da Bahia. Saldo a apagar da aquisição de participação na Reishopping Empreendimentos e Participações Ltda., inscrita no CNPJ/MF 39.056.668/0001-96, a qual é proprietária da fração ideal de 8,97% do Shopping da Bahia - Imóvel situado na Av. Tancredo Neves, nº 148, na Cidade de Salvador, Estado da Bahia.
Av. Tancredo Neves, nº 148, na Cidade de Salvador, Estado da Bahia	10404, 14376, 23.562 e 30.755 do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Bahia	8,5%	15.249.793,00	1º semestre 2020	Expansão do Shopping

Endereço	Matrícula	Percentual do Recurso recebido	Valor Aproximado	Data Estimada	Lastro
Rua Maria Soares Sendas, 111, na Cidade de São João de Meriti, Estado do Rio de Janeiro	13.294-A do 1º Ofício da Comarca de São João de Meriti, Estado do Rio de Janeiro	2,8%	5.000.000,00	1º semestre 2020	Expansão do Shopping
Rod. Regis Bittencourt, Km 271,5, na Cidade de Taboão da Serra, Estado de São Paulo	9301 do cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itapeperica da Serra, Estado de São Paulo	4,4%	8.000.000,00	1º semestre 2020	Expansão do Shopping
Av. Vicente de Carvalho, 909, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro	224.972 e 224.974 do Oitavo Serviço Registral de Imóveis do Rio de Janeiro	5,0%	9.000.000,00	2º semestre 2020	Expansão do Shopping
Rod. Washington Luiz, 2.895 - Parque Duque, na Cidade de Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro,	24647 do Registro de Imóveis, 2ª Circunscrição de Duque de Caxias, Rio de Janeiro	6,7%	12.000.000,00	2º semestre 2020	Expansão do Shopping
Rua Conselheiro Moreira de Barros, 2780, Santana, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	33.511; 42.106; 44.572 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	1,8%	3.300.000,00	2º semestre 2020	Expansão do Shopping
Rua Fonseca, 240, Bangu, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro	8078 do 12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro	5,1%	9.250.000,00	2º semestre 2020	Expansão do Shopping
Rua São José, 933, na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo	68259 do 2º Serviço de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, São Paulo	0,3%	500.000,00	1º semestre 2021	Expansão do Shopping
Av. Comendador Gustavo Paiva, 9.994, na Cidade de Maceió, Estado de Alagoas	142913 do 1º Registro Geral de Imóveis de Maceió	4,6%	8.300.000,00	1º semestre 2021	Expansão do Shopping
Av. Visconde de Souza Franco, 776 - Reduto, na Cidade de Belém, Estado do Pará	196 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belém, Pará	12,5%	22.514.330,00	1º semestre 2017	Aquisição pela Aliansce junto à Status de participação detida pela Status na Boulevard Shopping Belém S.A., sendo certo que, mediante a referida aquisição, a Aliansce passará a ser detentora de 80% e a Status de 20% do capital social da Boulevard Shopping Belém S.A., a qual é proprietária do imóvel do Boulevard Shopping Belém.

Endereço	Matrícula	Percentual do Recurso recebido	Valor Aproximado	Data Estimada	Lastro
Setor Terminal Norte, Conjunto J - Asa Norte, na Cidade de Brasília, Distrito Federal Brasília - DF	54390 do 2º Cartório do Registro de Imóveis de Brasília, Distrito Federal	1,5%	2.700.000,00	1º semestre 2021	Expansão do Shopping
Av. dos Andradas, 3.000 – Santa Efigênia, na Cidade Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais	103.611 a 103.659, 103.661 a 103.828 e 103.831 a 103.838 do 4º Registro de Imóveis de Belo Horizonte, Minas Gerais	0,2%	278.141,00	1º semestre 2021	Expansão do Shopping
Rod. Augusto Montenegro, 4.300, na Cidade de Belém, Estado do Pará	49083 do 1º Ofício do Registro de Imóveis de Belém, Estado do Pará	8,3%	15.000.000,00	1º semestre 2017	Aquisição pela Aliansce junto à Status de participação detida pela Status na Norte Shopping Belém S.A., sendo certo que, mediante a referida aquisição, a Aliansce passará a ser detentora de 75% e a Cyrela de 25% do capital social da Norte Shopping Belém S.A., a qual é proprietária do imóvel do Parque Shopping Belém.
Rua Marcondes Salgado, 11-39 - Chácara das Flores, na Cidade de Bauru, Estado de São Paulo	321, 510, 3.374, 4.308, 8.114, 8.115, 8.1116, 8.117, 8.903, 16.125, 16.870, 19.852, 23.245, 24.520, 24.521, 29.057, 29.510, 30.322, 32.071, 32.072, 32.073, 32.074, 32.075, 32.076, 32.986, 38.895, 41.327, 43.154, 51.888, 67.140, 84.063, 86.805, 86.806, 88.743, 94.060, 94.285, 96.231, 99.376, 99.377, 100.931 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Bauru, Estado de São Paulo	2,5%	4.550.000,00	1º semestre 2021	Expansão do Shopping

Endereço	Matrícula	Percentual do Recurso recebido	Valor Aproximado	Data Estimada	Lastro
Av. Doutor Silvio Bastos Tavares, 330 - Parque Rodoviário, na Cidade de Campos dos Goytacazes, no Estado do Rio de Janeiro	3938 do Oitavo Serviço Registral de Imóveis do Rio de Janeiro	3,7%	6.629.023,00	1º semestre 2021	Expansão do Shopping
Rod. do Sol, 5000 - Itaparica, na Cidade de Vila Velha, Estado do Espírito Santo	66187 do 1º Ofício de Vila Velha, Espírito Santo	0,1%	200.000,00	2º semestre 2021	Expansão do Shopping
Av. Francisco Matarazzo, S/N - Água Branca, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	60.920, 27.987, 83.658, 83.659, 83.660, 83.661, 83.662, 83.663, 83.664, 83.665, 83.666, 83.667, 83.668, 83.669, 83.670, 83.671, 83.672, 83.673, 83.674, 83.675, 83.676, 83.677, 83.678, 83.679, 83.680, 83.681, 83.682, 83.683, 83.684, 83.685, 83.686, 83.687, 83.688, 83.689, 83.691, 83.692, 83.693, 83.694, 83.695, 83.696, 83.697, 83.698, 83.699, 83.700, 83.701, 83.702, 83.703, 83.704, 83.705, 83.706, 83.707, 83.708, 83.709, 83.710, 83.711,	0,9%	1.567.315,00	2º semestre 2021	Expansão do Shopping

Endereço	Matrícula	Percentual do Recurso recebido	Valor Aproximado	Data Estimada	Lastro
	83.712, 83.713, 83.714, 83.715, 83.716, 83.717, 83.718, 83.719, 83.720, 83.721, 83.722, 83.723, 83.724, 83.725, 83.726, 83.727, 83.728, 83.729, 83.730, 83.731, 83.732, 83.733, 83.734, 83.735, 83.736, 83.737, 83.738, 83.739, 83.740, 83.741, 83.742, 83.743, 83.744, 83.745, 83.746, 83.747, 83.748, 83.749, 83.750, 83.751, 83.752, 83.753, 83.754, 83.755, 83.756, 83.757, 83.758, 83.759, 83.760, 83.761, 83.762, 83.763, 83.764, 83.765, 83.766, 83.767, 83.768, 83.769, 83.770, 83.771, 83.772, 83.773, 83.774, 83.775, 83.776, 83.777, 83.778, 83.779, 83.780,				

Endereço	Matrícula	Percentual do Recurso recebido	Valor Aproximado	Data Estimada	Lastro
	83.781, 83.782, 83.783, 83.784, 83.785, 83.786, 83.787, 83.788 do 2º Ofício de Imóveis da Capital de São Paulo, SP				
Av. Germano Franck, 300, na Cidade de Fortaleza, Estado do Ceará	85169 do Registro de Imóveis da 2ª Zona de Fortaleza, Ceará	1,1%	2.000.000,00	2º semestre 2021	Expansão do Shopping
Av. Afrânio de Melo Franco, 290 - Leblon, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro	93672 a 93713 do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, RJ	5,8%	10.561.398,00	2º semestre 2021	Expansão do Shopping
Avenida dos Andradas, nº 3.000, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais	103.839 a 103.906 do 4º Registro de Imóveis de Belo Horizonte, Minas Gerais	8,3%	15.000.000,00	1º semestre 2017	Aquisição de torre comercial
		100,0%	180.000.000,00		

7. DECLARAÇÕES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7.1. DECLARAÇÃO DA EMISSORA

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

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

7.2. DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

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

7.3. DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

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

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

7.4. DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Os Créditos Imobiliários, que lastreiam a presente Emissão de CRI, decorrem das Debêntures e correspondem à totalidade dos créditos imobiliários, oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no referido documento, incluindo, mas não se limitando, à atualização monetária e remuneração, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão de Debêntures. Os Créditos Imobiliários estão representados por 1 (uma) CCI, emitida nos termos da Escritura de Emissão das CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante, e custodiadas pela Instituição Custodiante das CCI.

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

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

As principais características dos Créditos Imobiliários estão resumidas abaixo:

- a) Valor Nominal Unitário: R\$1.000,00.
- b) Juros: Os direitos de crédito decorrentes das Debêntures, que deverão ser pagos pela Devedora, acrescidos de remuneração incidente sobre o saldo devedor do valor nominal unitário de cada Debênture a partir da Data de Integralização correspondente a 99% (noventa e nove por cento) da Taxa DI, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures imediatamente anterior, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures, 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.
- c) Prazo e forma de pagamento: ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado facultativo e amortização extraordinária e de vencimento antecipado, as Debêntures terão prazo de vencimento de 62 (sessenta e dois) meses, contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 30 de maio de 2022, sendo que na Data de Vencimento das Debêntures, a Devedora se obriga a proceder à liquidação das Debêntures, pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures, calculado na forma prevista da Escritura de Emissão de Debêntures.
- d) Vencimento final das Debêntures: 30 de maio de 2022.
- e) Encargos Moratórios: em caso de atraso no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, os débitos em atraso vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, ficando o valor em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

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

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

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

8.3. PROCEDIMENTOS DE COBRANÇA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

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

As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Emissora caberá ao Agente Fiduciário, nos termos da Clausula Sétima do Termo de Securitização.

Adicionalmente, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 28, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e suas garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI.

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

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

Adicionalmente, não obstante tenham envidado esforços razoáveis, a Emissora e os Coordenadores declaram, nos termos do item 2.7 do Anexo III-A da Instrução CVM nº 400, não ter conhecimento de informações estatísticas sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários similares ao Crédito Imobiliário, adquiridos pela Emissora para servir de lastro à presente Emissão de CRI, e não haver obtido informações consistentes e em formatos e datas-bases passíveis de comparação relativas à emissões de CRI que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão, que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

8.5. TAXA DE DESCONTO NA AQUISIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Os Créditos Imobiliários foram adquiridos pela Emissora através do Contrato de Cessão, sendo que valor nominal das Debêntures será igual ao Valor Total da Oferta, apurado na Data de Integralização. Não há, portanto, qualquer taxa de desconto aplicada na cessão dos Créditos Imobiliários.

8.6. SUBSTITUIÇÃO, ACRÉSCIMO E REMOÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

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

9. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO IMÓVEL GARANTIA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9.1. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO IMÓVEL GARANTIA

Breve Histórico

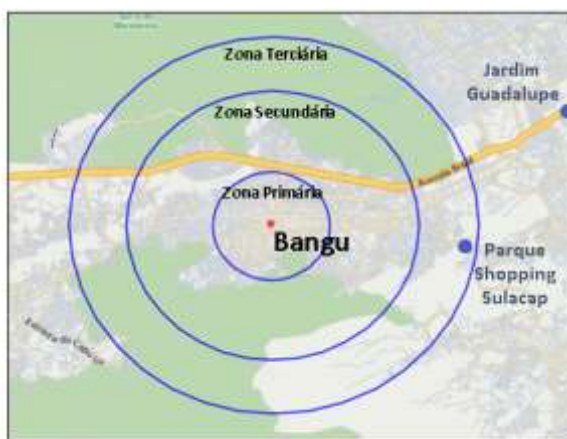
Inaugurado em 30 de outubro de 2007, o Bangu Shopping é o primeiro shopping center do bairro de Bangu, na zona oeste da cidade do Rio de Janeiro e está localizado no imóvel da antiga fábrica de tecidos Bangu, que é patrimônio histórico tombado, e que deu origem ao bairro no final do século XIX. O shopping tem em sua área de influência mais de dois milhões de pessoas e está no epicentro geográfico da zona de comércio da região. A área bruta locável (ABL) total do shopping é de 58.545 mil m² (data base: 31 de setembro de 2016). O terreno do empreendimento tem aproximadamente 141.576 mil m², possui potencial de expansão e permite ainda o desenvolvimento de projetos multiuso integrados ao shopping. A Aliansce foi responsável pelo planejamento e desenvolvimento do shopping, bem como é responsável por sua administração e comercialização.

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

Em dezembro de 2010, a primeira expansão foi lançada adicionando 5.611 m² de ABL ao shopping com 25 novas lojas e uma nova praça de alimentação. Em menos de um ano após a inauguração da primeira, a companhia lançou a segunda expansão do Bangu com a inauguração de um Centro Médico incrementando o mix de serviços oferecido pelo shopping com uma ABL adicional de 1.978 m². A terceira expansão terminou no segundo trimestre de 2015, incrementando 3.839 m² à ABL do shopping com uma nova praça de alimentação e novas lojas. Além disso, visando aumentar o fluxo de pessoas, o Bangu Shopping inaugurou a Livraria Leitura no shopping, com 360 m² de ABL e o único Teatro das regiões próximas com capacidade para 500 pessoas e 962 m² de ABL.

O Bangu Shopping permanece dominante em sua área de influência e para manter um completo e atualizado mix de lojas e serviços, já inaugurou três expansões que geraram um aumento de aproximadamente 11.500 m² de ABL, totalizando 58.545 m² de ABL.

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



Fonte: BSC Shopping Center S.A.

Mix de Lojas

O Bangu Shopping possui 257 operações, dentre elas 196 lojas e um estacionamento com mais de 2.500 vagas, atendendo a cerca de 1.800.000 clientes/mês. O mix de lojas é bastante diversificado, oferecendo uma ampla gama de produtos e serviços ao consumidor.

Dentre as 196 lojas do Bangu Shopping estão as âncoras Casas Bahia, C&A, Leader Magazine, Lojas Americanas, Riachuelo, Marisa, Leroy Merlin, Kalunga e o Centro Universitário Augusto Motta, além de 6 salas de cinemas, sendo 2 salas 3D, da rede Cinesystem e um teatro com 500 lugares. O mix inclui também as mega lojas Casa & Vídeo, Centauro, Di Santinni, Ricardo Eletro, Ponto Frio, Magic Games e a Ri Happy, além de 164 lojas satélites que incluem 5 restaurantes e 21 operações de fast-food. O shopping possui cerca de 1.800 lugares em 2 praças de alimentação para conforto dos clientes. Na área de serviços, o shopping conta ainda com o centro médico e uma universidade em suas instalações, a Unisuam. Conforme já mencionado, o shopping estará inaugurando nos próximos meses a Livraria Leitura e um Teatro que será inaugurado nos próximos meses e contribuirá para o aumento do fluxo de pessoas no shopping.

Em 30 de setembro de 2016, a taxa de ocupação do Bangu Shopping era de 97,6%.

Valor do Bangu Shopping

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

Resultados do Bangu Shopping

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

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

Indicadores	2013	2014	2015
ABL (m ²)	53.025	53.832	57.580
Taxa de Ocupação	99,7%	99,6%	99,7%
Receita Total (R\$ '000)	51.229	57.266	61.172

Fonte: Aliansce Shopping Centers S.A.

Características

- Inaugurado em 30 de outubro de 2007, o Bangu Shopping é o primeiro shopping center do bairro de Bangu, na zona oeste da cidade do Rio de Janeiro
- O shopping tem em sua área de influência mais de dois milhões de pessoas e está no epicentro geográfico da zona de comércio da região
- 3 Expansões totalizando 11,5 mil m² de ABL própria
- Área total do terreno: 141.576 m² e Área Bruta Locável: 58.347 m²
- Atualmente o Shopping conta com 268 operações e mais de 2.500 vagas de estacionamento.
- 2 praças de alimentação com capacidade para 1.800 pessoas, 6 salas de cinema e um teatro com 500 lugares



Mix de Lojas

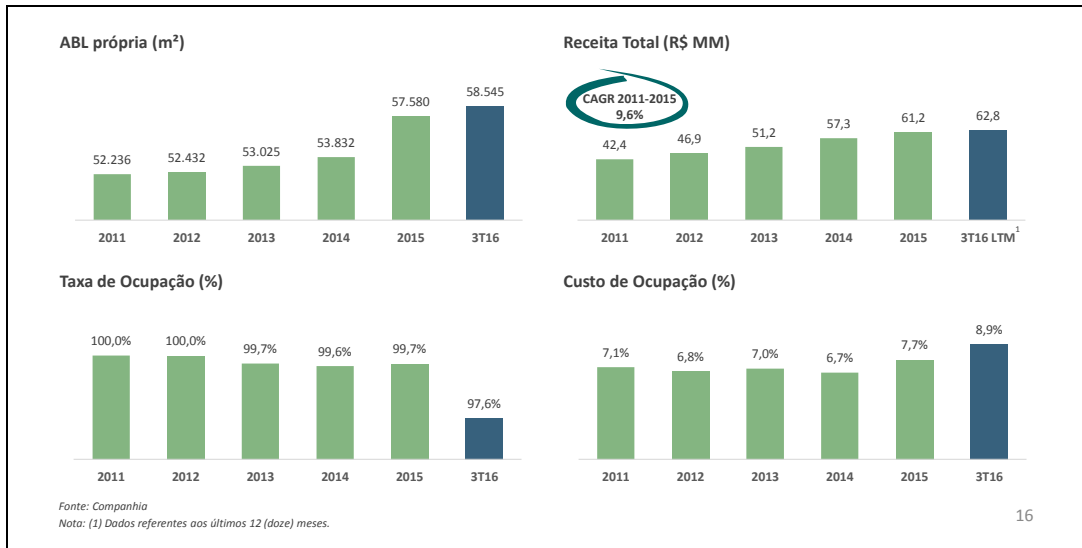
CINESYSTEM	RIACHUELO	CENTAURO	MARISA
THEATRO BANGU	RICARDO ELETRO	CASAS BAHIA	KALUNGA
CASA&VIDEO	UNISUAM	C&A	LEADER
DI SANTINNI	PONTO FRIO	LOJAS AMERICANAS	LEROY MERLIN

O Shopping




Fonte: Companhia

15



Anexos:

I – Fotografia: Fachada Bangu Shopping



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



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



IV – Fotografia: Mall



III – Fotografia V: Mall



10. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas neste Prospecto Definitivo e em outros documentos da Oferta, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

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

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

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

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

10.1. FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

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

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

- instabilidade econômica e social;
- instabilidade da moeda brasileira;
- inflação;
- eventos diplomáticos adversos;
- expansão ou contração da economia brasileira, de acordo com as taxas de crescimento do PIB; e
- outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro, pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado brasileiro de valores mobiliários e dos valores mobiliários emitidos no exterior por companhias brasileiras. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e os resultados da Emissora, da Devedora ou da Garantidora, podendo inclusive afetar adversamente o desempenho financeiro e/ou a negociação dos CRI.

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

No passado, o Brasil registrou índices de inflação extremamente altos. A inflação e algumas medidas tomadas pelo Governo Federal no intuito de controlá-la, combinada com a especulação sobre eventuais medidas governamentais a serem adotadas, tiveram efeito negativo significativo sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. A taxa anual de inflação medida pelo IGP-M caiu de 20,10% em 1999 para 10,54% em 2015. Nos 12 meses encerrados em junho de 2016, o IGP-M apresentou variação de 12,22%. As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa. Por exemplo, as taxas de juros oficiais no Brasil no final de 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 e 2016 foram de 10,90%, 7,14%, 9,90%, 11,65%, 14,15% e 13,65%, respectivamente, conforme estabelecido pelo COPOM.

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

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

Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira tem sofrido desvalorizações recorrentes com relação ao Dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas. Por exemplo, o Real desvalorizou 52,3% em 2002 frente ao Dólar e embora o Real tenha se valorizado 11,8%, 8,7% e 17,2% com relação ao Dólar em 2005, 2006 e 2007, respectivamente, em 2008, em decorrência do agravamento da crise econômica mundial, o Real se desvalorizou 32% frente ao Dólar. Nos anos de 2009 e 2010, o Real havia novamente se valorizado (25,49%, em 2009 e 4,31% em 2010), e novamente se desvalorizou em 2011 (12,58%), 2012 (8,94%), 2013 (14,63%), 2014 (13,39%) e 2015 (47,07%). Em 2016, com relação ao valor final de 2015 a moeda brasileira apresentou valorização de 16,54% frente ao Dólar, sendo cotado a R\$3,2591 por US\$1,00. Não se pode garantir que o Real não sofrerá depreciação ou não será desvalorizado em relação ao Dólar novamente e frente a outras moedas. Não se pode assegurar que a desvalorização ou a valorização do Real frente ao Dólar e outras moedas não terá um efeito adverso nas atividades da Emissora, da Devedora e/ou da Garantidora. As depreciações do Real frente ao dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora e/ou da Garantidora e, conseqüentemente, impactar de forma negativa sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, a capacidade da Emissora de pagamento dos CRI.

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

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos CRI. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina,

têm afetado adversamente a disponibilidade e os outros custos de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do país e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no país, podendo, ainda, reduzir a qualidade de crédito dos potenciais tomadoras de recursos através da emissão de CRI e ainda reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos CRI.

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

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada seja por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, incluindo a Garantidora e a Devedora e, conseqüentemente, a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e demais valores devidos, conforme previsto no Termo de Securitização.

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

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

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

Em caso de novas elevações das taxas de juros ou não redução, a economia poderá agravar a recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar aumento da recessão, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, conseqüentemente, os negócios da Garantidora e da Devedora e sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, a capacidade da Emissora de pagamento dos CRI.

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

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

Uma redução ainda maior do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e as atuais desacelerações das economias europeias, americana e chinesa podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por

empresas brasileiras, incluindo a Garantidora, a Devedora e/ou a Emissora, gerando impacto negativo nas mesmas, o que poderá acarretar em dificuldades de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI, respectivamente.

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

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

O país passou recentemente pelo processo de impeachment contra a ex-presidente Dilma Rousseff. O novo governo tem enfrentado o desafio de reverter a crise política econômica do país, além de aprovar as reformas sociais necessárias a um ambiente econômico mais estável. A incapacidade do governo do Presidente Michel Temer em reverter a crise política e econômica do país, e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira da Devedora.

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

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

10.2. FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

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

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei n.º 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora e da Devedora.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente 19 anos de existência no País, o mesmo ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores. Ademais, em situações adversas envolvendo os CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

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

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

A interpretação da Medida Provisória nº 2.158-35

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

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

A Emissora é dependente de manutenção de seu registro como companhia aberta

A Emissora tem por objeto atuar como securitizadora de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei n.º 9.514/97. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, incluindo a emissão dos CRI.

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

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

Na hipótese da Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado, inclusive a propriedade fiduciária da Fração Ideal do Imóvel Garantia dada em garantia das Obrigações Garantidas. Em assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os titulares dos CRI.

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

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

10.3. FATORES DE RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA

Crescimento da Emissora e seu capital

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

Os incentivos fiscais para aquisição de CRIs

Mais recentemente, especificamente a partir de 2009, parcela relevante da nossa receita advém da venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários à pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de Imposto de Renda concedida pela Lei 12.024/2009, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo viesse a deixar de existir, a demanda de pessoas físicas por CRIs 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 nossa equipe operacional e/ou a incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as nossas atividades, situação financeira e resultados operacionais. O ganho da Emissora provem basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos produtos da Emissora. 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.

Registro da CVM

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

Risco relacionado ao controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle da Emissora

Atualmente, a Emissora é controlada diretamente pela empresa RB Capital Empreendimentos S.A., que por sua vez é controlada pelo Grupo Orix, por meio de sua subsidiária ORIX Brasil Investimentos e Participações Ltda., que tem os poderes para eleger os membros do Conselho de Administração, dentre outros atos, que podem afetar o desempenho da Emissora e sua política de distribuição de rendimentos. Desta forma, o interesse do acionista controlador, ou de seus eventuais sucessores, pode vir a afetar a Emissora e suas atividades.

Risco relacionado a fornecedores da Emissora

A Emissora contrata prestadores de serviços independentes para execução de diversas atividades tendo em vista o cumprimento de seu objeto, tais como assessores jurídicos, agente fiduciário, *servicer*, auditoria de créditos, agência classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros. Em relação a tais contratações, caso: (a) ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou (b) tais fornecedores passem por dificuldades administrativas e/ou financeiras que possam levá-los à recuperação judicial ou falência, tais situações podem representar riscos à Emissora, na medida em que a substituição de tais prestadores de serviços pode não ser imediata, demandando tempo para análise, negociação e contratação de novos prestadores de serviços.

Risco relacionado a clientes da Emissora

A Emissora é uma companhia securitizadora, constituída nos termos da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, com objeto exclusivo de aquisição de créditos imobiliários para posterior securitização destes por meio da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e posterior colocação, inclusive por terceiros contratados, dos CRI junto aos mercados financeiro e de capitais. Desta forma, seus clientes são os investidores que adquirem os CRI emitidos. Portanto, não vislumbramos riscos relacionados aos clientes da Emissora.

Riscos relacionados aos setores da economia nos quais a Emissora atue

Inflação

No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geraram efeitos adversos sobre a economia do país, que envolveram controle de salários e preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras.

Em 1994, foi implementado o plano de estabilização (Real) que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões, (crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças da política cambial, eleições presidenciais, etc.) ocorreram novos “repiques” inflacionários. Podemos apontar, como exemplo a inflação apurada pela variação do IGP-M, que nos últimos anos vem apresentando oscilações: em 2006 ficou em 3,83%, passando para 7,75% em 2007 e 9,81% em 2008. No ano de 2009 ocorreu deflação de 1,71%, mas em 2010, 2011 e 2012 o índice voltou a subir, 11,56%, 5,09% e 7,81%, respectivamente. Nos anos de 2013, 2014 e 2015, o índice variou 5,52%, 3,67% e 10,54%, respectivamente.

A aceleração da inflação contribuiu para um aumento das taxas de juros, comprometendo também o crescimento econômico, causando, inclusive, recessão no país e a elevação dos níveis de desemprego, o que pode aumentar a taxa de inadimplência, afetando os CRIs.

Política Monetária

As taxas de juros constituem um dos principais instrumentos de manutenção da política monetária do Governo Federal. Historicamente, esta política apresenta instabilidade, refletida na grande variação das taxas praticadas. A política monetária age diretamente sobre o controle de oferta de moeda no País, e muitas vezes é influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos do mercado de capitais internacional e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos.

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderia entrar em recessão, uma vez que com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital aumentaria, os investimentos iriam se retrair e assim, via de regra, o desemprego, e conseqüentemente os índices de inadimplência aumentariam.

Da mesma forma, uma política monetária mais restritiva que implique no aumento da taxa de juros reais de longo prazo afeta diretamente o mercado de securitização e, em geral, o mercado de capitais, dado que 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, o que desestimula os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRIs.

Ambiente Macroeconômico Internacional

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado é influenciado pela percepção do investidor estrangeiro do risco da economia do Brasil e de outros países emergentes. A deterioração desta percepção pode ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos infaustos na economia e as condições de mercado em outros emergentes, especialmente da América Latina, podem influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. As reações dos investidores aos acontecimentos nestes outros países podem também ter um efeito adverso no valor de mercado de títulos e valores mobiliários nacional.

Além disso, como efeito colateral da globalização, não apenas os problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país, como também o da economia de países desenvolvidos, como os EUA e países da União Europeia (EU), e interferem de forma considerável no mercado brasileiro. Assim, em decorrência dos problemas econômicos de vários países que vêm afetando mercados emergentes em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos EUA em 2008, e a crise fiscal de países membros da União Europeia), os investidores estão mais cautelosos e prudentes ao examinar seus investimentos, o que naturalmente causa retração de investimentos. Estas crises podem produzir uma evasão de dólares norte-americanos do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto em âmbito nacional quanto no exterior, o que dificultaria o acesso ao mercado de capitais internacional. Assim, vale ressaltar que a liquidez dos CRIs emitidos pela Companhia pode ser afetada por crises nos mercados internacionais, dado que isso pode gerar um movimento de aversão a risco, fazendo com os que investidores busquem alternativas mais líquidas e de curto prazo para a alocação de seus recursos quando do advento de uma crise financeira internacional.

À regulação dos setores em que a Emissora atue

Regulamentação do mercado de CRIs

A atividade que desenvolvemos está sujeita a regulamentação da CVM no que tange a ofertas públicas de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Eventuais alterações na regulamentação em vigor poderiam acarretar um aumento de custo nas operações de securitização e conseqüentemente limitar o crescimento e/ou reduzir a competitividade dos produtos da Emissora.

Regulamentação dos setores de construção civil e incorporação imobiliária

Aproximadamente 20% (vinte por cento) da receita da Emissora provem da securitização de recebíveis imobiliários residenciais adquiridos diretamente de companhias incorporadoras imobiliárias. Alterações regulamentares no setor da construção civil e de incorporação imobiliária afetam diretamente a oferta de recebíveis por parte dessas empresas, e estas poderiam reduzir o escopo de atuação da Emissora, principalmente no que tange à compra de carteiras de recebíveis residenciais para a emissão de CRIs.

Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35 podem comprometer o regime fiduciário sobre as séries de CRI emitidas

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, 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 em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos." Em seu parágrafo único, 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.

Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo supra, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a Emissora poderia vir a ter, estes poderiam concorrer com os titulares dos CRIs, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários. Nesta hipótese, há a possibilidade de que os créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRIs, após o pagamento das obrigações da Emissora.

Atuação Negligente e Insuficiência de Patrimônio da Emissora

Nos termos do artigo 9º da Lei n.º 9.514, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos titulares de CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do artigo 12, da Lei 9.514. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos titulares de CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares de CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares de CRI. O patrimônio líquido da Emissora, de R\$17.217.000,00, em 31 de dezembro de 2016, é inferior ao Valor Total da Oferta, e não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 12, da Lei 9.514.

10.4. FATORES DE RISCO RELACIONADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

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

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

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

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

Riscos Relacionados às Garantias dos Créditos Imobiliários

Os Créditos Imobiliários são garantidos pelas Garantias.

Caso ocorra o inadimplemento de qualquer Obrigação Garantida, a Emissora poderá executar as Garantias para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Adicionalmente, a Emissora poderá executar todas e quaisquer garantias outorgadas à ela em garantia das Obrigações Garantidas, simultaneamente ou em qualquer ordem, seguindo as deliberações dos titulares de CRI, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, respeitados os limites estipulados no respectivo Contrato de Garantia. Nessa hipótese, o valor obtido com a execução forçada das Garantias poderá não ser suficiente para o pagamento integral dos CRI, o que afetaria negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas no Termo de Securitização, e, conseqüentemente poderia afetar de forma adversa e negativa os Titulares dos CRI.

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

Risco relativo à Guarda dos Documentos Comprobatórios das Garantias pela Devedora

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

Risco de Não Constituição das Garantias

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

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

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

Risco Relativo à Alienação Fiduciária de Fração Ideal de Imóvel

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

Além disso, caso seja realizada qualquer expansão no Empreendimento Garantia, que torne a ABL superior à 58.544m², incluindo, mas não se limitando, ao aumento do espaço construído do Empreendimento Garantia, bem como a construção de torre de salas comerciais, a Emissora deverá liberar proporcionalmente a Alienação Fiduciária de Imóvel originalmente constituída em relação ao excedente, o que poderá impactar nas características do imóvel objeto da garantia dos CRI e, conseqüentemente, impactar negativamente na execução desta garantia.

Riscos decorrentes dos critérios adotados para a concessão do crédito

A concessão do crédito à Devedora foi baseada exclusivamente na análise da situação comercial, econômica e financeira da Devedora, bem como na análise dos documentos que formalizam o crédito a ser concedido e as garantias a serem formalizadas. A Cedente é sociedade controlada pela Devedora e, portanto, não foi realizada uma análise por uma parte independente para concessão de crédito para a Devedora. O pagamento dos Créditos Imobiliários está sujeito aos riscos normalmente associados à análise de risco e capacidade de pagamento da Devedora, bem como à eficácia e suficiência das Garantias. Os recursos decorrentes da excussão das Garantias podem, por ocasião de sua excussão, não ser suficientes para satisfazer a integralidade das dívidas constantes dos instrumentos que lastreiam os CRI. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

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

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

10.5. FATORES DE RISCO RELACIONADOS AOS CRI E À OFERTA

Baixa liquidez dos CRI no mercado secundário

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

Liquidação do Patrimônio Separado

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

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

Quórum de deliberação nas Assembleias de Titulares de CRI

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

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

- (i) alteração da Remuneração dos CRI, da Amortização dos CRI e/ou de sua forma de cálculo e das Datas de Pagamento de Remuneração dos CRI, bem como outros valores aplicáveis como atualização monetária ou encargos moratórios;
- (ii) alteração da Data de Vencimento CRI;
- (iii) Alterações nas Debêntures, que possam impactar os direitos dos Titulares de CRI;

- (iv) alterações nas características dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, dos Eventos de Vencimento Antecipado, do Resgate Antecipado Facultativo, do Resgate Antecipado Obrigatório, dos eventos que ensejam o pagamento da Multa Indenizatória, de quaisquer hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures; e/ou
- (v) qualquer alteração na cláusula 12.7.1 do Termo de Securitização e/ou em qualquer quórum de deliberação das Assembleias Gerais previsto na Cláusula Doze do Termo de Securitização ou em qualquer Documento da Operação.

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

Eventual Rebaixamento na Classificação de Risco dos CRI poderá acarretar a redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário.

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

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

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

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

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

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

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

Exceto pela Alienação Fiduciária de Imóvel e Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme os termos e condições previstos nos respectivos documentos, os CRI não asseguram a seus titulares qualquer direito sobre os Empreendimentos, nem mesmo o direito de retê-los, em caso de qualquer inadimplemento das obrigações decorrentes dos CRI por parte da Emissora ou dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora.

Legislação Tributária Aplicável aos certificados de recebíveis imobiliários.

A criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, alteração de interpretação hoje preponderante no mercado, que venha a causar a necessidade de recolhimento de valores adicionais de tributos pela Emissora ou pelos Investidores, inclusive relacionados a fatos passados, podem impactar adversamente a rentabilidade final dos Investidores nos CRI, uma vez que não há previsão de que a Devedora ou a Garantidora arcarão com tais impactos. Neste sentido, qualquer criação ou majoração de tributos, como por exemplo, eventual retorno da Contribuição Provisória sobre Movimentação Financeira – CPMF (que vigorou até 1º de janeiro de 2008 à alíquota de 0,38%) ou a criação de qualquer outro tributo incidente sobre movimentação ou transmissão de valores e de créditos e direitos de natureza financeira poderá impactar negativamente a expectativa de rendimento dos Investidores cada uma das movimentações financeiras abrangidas pelo fluxo da estrutura de securitização e os valores de amortização, remuneração ou resgate dos CRI.

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

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

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

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

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

Riscos associados aos prestadores de serviços.

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

Riscos Relacionados à Remuneração dos Créditos Imobiliários

A Súmula nº 176, editada pelo Superior Tribunal de Justiça, enuncia que é nula a cláusula contratual que sujeita o devedor a taxa de juros divulgada pela Anbid/CETIP, tal como o é a Taxa DI divulgada pela CETIP. A referida súmula decorreu do julgamento de ações judiciais em que se discutia a validade da aplicação da Taxa DI

divulgada pela CETIP em contratos utilizados em operações bancárias ativas. Há a possibilidade de, numa eventual disputa judicial, a Súmula nº 176 vir a ser aplicada pelo Poder Judiciário para considerar que a Taxa DI não é válida como fator de remuneração dos CRI ou de seu lastro, ou ainda, que a remuneração dos Créditos Imobiliários deve ser limitada pela Lei de Usura (Decreto-lei n.º 22.626, de 7 de abril de 1933).

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

Na medida em que não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, é possível que a Oferta venha a ser cancelada caso não seja subscrita a totalidade dos CRI.

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

Riscos de Formalização do Lastro da Emissão

O lastro 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 os CRI e o retorno sobre o investimento realizado pelos investidores.

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

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

Risco de Reorganização Societária do Grupo da Devedora e da Garantidora

Conforme o estabelecido nos Documento de Oferta, a Devedora e a BSC poderão conduzir operação de reorganização societária que envolva cisão, fusão ou incorporação da BSC, da Alsupra e/ou da Devedora e que resulte na transferência de fração ideal ou da totalidade do Imóvel Garantia, direta ou indiretamente, para a Devedora ou para a Alsupra. Os investidores não poderão se opor à referida operação de reorganização societária, e não há nenhum mecanismo de venda compulsória dos CRI caso o investidor não concorde com o com a referida reorganização societária.

10.6. FATORES DE RISCO RELACIONADOS À DEVEDORA E À GARANTIDORA

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

Os projetos e estratégias mais importantes da Devedora baseiam-se na consolidação e expansão do seu portfólio de centros de compras e entretenimento que congregam, no mesmo local, atividades empresariais diversificadas, distribuídas entre os diferentes ramos de comércio e serviço (“Shopping Centers”). A Devedora não pode garantir que os seus projetos e estratégias de expansão e investimento serão integral e eficazmente realizados no futuro, bem

como, se realizados, trarão os benefícios esperados ou darão causa a um crescimento que exceda a sua expectativa, o que pode prejudicar a supervisão dos negócios e a qualidade dos serviços da Devedora. Adicionalmente, o sucesso da integração de novos negócios dependerá da capacidade da Devedora de gerir tais negócios satisfatoriamente e criar sinergias operacionais e financeiras entre os atuais e futuros negócios da Devedora. A Devedora pode não ser capaz de reduzir custos ou de se beneficiar de outros ganhos esperados com essas aquisições, o que pode afetar adversamente a Devedora. Além disso, a gestão dos negócios existentes da Devedora pode ser comprometida se a integração de novos negócios se apresentar mais complexa do que o esperado, consumir mais recursos e/ou demandar tempo e esforços adicionais da administração da Devedora. Aquisições também representam risco de exposição a responsabilidades relativas a contingências envolvendo Shopping Centers ou a sociedade adquirida, sua administração ou passivos incorridos anteriormente à sua aquisição. O processo de auditoria (*due diligence*) que a Devedora conduzir com relação a uma aquisição e quaisquer garantias contratuais ou indenizações que a Devedora possa receber dos vendedores de tais Shopping Centers ou sociedades podem não ser suficientes para proteger ou compensar a Devedora por eventuais contingências. Uma contingência significativa associada a uma aquisição também pode afetar adversamente a Devedora.

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

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

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

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

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

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

Em aproximadamente 42% (quarenta e dois por cento) dos seus Shopping Centers a Devedora é condômina em condomínios edilícios, os quais serão responsáveis pelo pagamento dos valores relacionados a eventuais contingências de qualquer natureza relativas aos Shopping Centers. Não há garantias de que tais condomínios disponham dos recursos necessários ao pagamento dessas eventuais contingências caso elas se materializem. Caso os condomínios não possuam recursos para fazer frente a qualquer pagamento devido pelos Shopping Centers, a Devedora, na qualidade de condômina, pode ser demandada a realizar tais pagamentos, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos seus negócios e resultados.

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

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

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

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

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

Não há como a Devedora garantir que quaisquer das metas e estratégias para o futuro da Devedora serão integralmente implementadas. Em consequência, a Devedora pode não ser capaz de expandir suas atividades e ao mesmo tempo replicar sua estrutura de negócios, desenvolvendo sua estratégia de crescimento de forma a atender às demandas dos diferentes mercados. Adicionalmente, após eventual aquisição, será necessário integrar novos Shopping Centers ao seu portfólio existente. Os Shopping Centers adquiridos pela Devedora, seu mix de lojas e outras características podem não ser compatíveis com a estratégia de crescimento da Devedora, o que pode requerer tempo e recursos financeiros excessivos na adequação destes Shopping Centers ao portfólio, ocasionando a perda de foco da administração da Devedora para outros negócios. Adicionalmente, a Devedora pode não ser capaz de implementar padrões de excelência na sua gestão operacional, financeira e de pessoas. Caso não seja bem-sucedida no desenvolvimento de seus projetos e empreendimentos e na sua gestão, o direcionamento da política de negócios da Devedora será impactado, o que pode causar um efeito adverso na Devedora.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

O endividamento da Devedora pode afetar negativamente os seus negócios.

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

O endividamento consolidado da Devedora poderá:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fatores de Risco Relacionados à Garantidora

Tendo em vista que a Garantidora atua no mesmo segmento da Devedora, os riscos relacionados à Garantidora são os mesmos relacionados à Devedora.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11. VISÃO GERAL DO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11.1. HISTÓRICO

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

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

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

No Brasil, seu surgimento se deu em um momento histórico peculiar. Na década de 90, com as privatizações e a desestatização da economia, aliados a uma maior solidez na regulamentação, a negociação de crédito e o gerenciamento de investimentos próprios ficaram mais voláteis com a velocidade e a complexidade desse novo cenário. Dessa forma, tornou-se necessária a realização de uma reformulação na estrutura societária brasileira e uma profissionalização do mercado de capitais que passou a exigir títulos mais seguros e garantias mais sólidas nos moldes internacionais. Como consequência, o foco para a análise da classificação de riscos passou a ser a segregação de ativos.

Apesar de as primeiras operações terem sido realizadas a partir da década de 90, foi no ano de 1997 que diversas companhias utilizaram-se das securitizações como parte de sua estratégia de financiamento.

A Lei nº 9.514/97 fixou pela primeira vez no Brasil as regras e características de uma operação de securitização.

11.2. O SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO – SFI

A Lei nº 9.514/97, conhecida como Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário, instituiu o Sistema de Financiamento Imobiliário, tornando-se um marco para o fomento do mercado de securitização de créditos imobiliários no Brasil. O intuito da Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário foi o de suprir as deficiências e limitações do Sistema Financeiro Habitacional – SFH, criado pela Lei nº 4.380/64 e das respectivas disposições legais referentes ao assunto. A introdução do SFI teve por finalidade instituir um arcabouço jurídico que permitisse promover o financiamento imobiliário em geral em condições compatíveis com as da captação dos respectivos fundos.

A partir desse momento as operações de financiamento imobiliário passaram a ser livremente efetuadas pelas entidades autorizadas a operar no SFI, segundo condições de mercado e observadas as prescrições legais, sendo que, para essas operações, passou a ser autorizado o emprego de recursos provenientes da captação nos mercados financeiro e de valores mobiliários, de acordo com a legislação pertinente.

Dentre as inovações trazidas pela Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário, destacam-se: as companhias securitizadoras, os certificados de recebíveis imobiliários, o regime fiduciário e a alienação fiduciária de coisa imóvel. As principais características e implicações de cada um dos elementos estão listadas a seguir.

11.3. EVOLUÇÃO RECENTE DO MERCADO BRASILEIRO DE SECURITIZAÇÃO

Uma característica interessante das operações registradas refere-se à natureza diversificada dos lastros utilizados. Ao longo dos anos, foram registrados CRI com lastro em operações de financiamento imobiliário residencial com múltiplos devedores pessoas físicas a operações com lastro em contratos de um único devedor, tais como os contratos de *built-to-suit*. Recentemente, foram registradas e emitidas operações com lastro em recebíveis ligados à atividade de shoppings centers.

No escopo destas operações, observam-se locatários de diversas naturezas, que incluem desde instituições financeiras até fabricantes de produtos de consumo, varejistas e diferentes prestadores de serviços. Essa diversidade atesta que a securitização de créditos imobiliários tem sido um instrumento amplo, capaz de conciliar objetivos comuns de diversas indústrias diferentes. A comparação com a evolução de outros instrumentos de financiamento ajuda, ainda, a capturar novos indícios sobre o sucesso do SFI em geral e dos CRI (como instrumento de financiamento em particular).

Fica claro que, mesmo diante da forte oscilação registrada entre os anos de 2005 e 2006, os CRI vem aumentando a sua participação e importância, quando comparado a outras modalidades de financiamento disponíveis.

11.4. COMPANHIAS SECURITIZADORAS

Companhias securitizadoras de créditos imobiliários são instituições não financeiras constituídas sob a forma de sociedade por ações com a finalidade de adquirir e securitizar créditos imobiliários e emitir e colocar, no mercado financeiro, certificados de recebíveis imobiliários, podendo, ainda, emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades.

Adicionalmente, a Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário autoriza a emissão de outros valores mobiliários e a prestação de serviços compatíveis com suas atividades. Assim, as companhias securitizadoras não estão limitadas apenas à securitização, sendo-lhes facultada a realização de outras atividades compatíveis com seus objetos.

Embora não sejam instituições financeiras, a Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário facultou ao CMN estabelecer regras para o funcionamento das companhias securitizadoras.

Para que uma companhia securitizadora possa emitir valores mobiliários para distribuição pública, esta deve obter o registro de companhia aberta junto à CVM, conforme o disposto no artigo 21 da Lei nº 6.385/76, devendo, para tanto, seguir os procedimentos descritos na Instrução CVM nº 414.

11.5. CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

O certificado de recebíveis imobiliários consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro.

Trata-se de um título de crédito que se mostra apropriado ao financiamento de longo prazo, visto que, de um lado, é compatível com as características das aplicações do mercado imobiliário, estando vinculado às condições dos financiamentos contratados com os tomadores, e, de outro lado, reúne as condições de eficiência necessárias à concorrência no mercado de capitais, ao conjugar a mobilidade e agilidade próprias do mercado de valores mobiliários, bem como a segurança necessária para garantir os interesses do público investidor.

O certificado de recebíveis imobiliários é considerado valor mobiliário, para efeitos do artigo 2º, inciso III, da Lei nº 6.385/76, característica que lhe foi conferida pela Resolução CMN 2.517, de 29 de junho de 1998. Ainda, conforme mencionado anteriormente, o CRI somente pode ser emitido por companhias securitizadoras e seu registro e negociação são realizados por meio dos sistemas centralizados de custódia e liquidação financeira de títulos privados.

11.6. OFERTA PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Até fins de 2004, a emissão de certificado de recebíveis imobiliários era regulada pela Instrução CVM nº 284, primeiro normativo sobre securitização de recebíveis imobiliários editado pela CVM. De acordo com a Instrução CVM nº 284, somente era possível a distribuição de certificado de recebíveis imobiliários cujo valor nominal fosse igual ou superior a R\$300.000,00. Em 30 de dezembro de 2004, a CVM editou a Instrução CVM nº 414, já mencionada acima, sendo ampliado o rol de possíveis investidores, pois não foi estipulado valor nominal mínimo para o certificado de recebíveis imobiliários. A Instrução CVM nº 414 revogou a Instrução

CVM n.º 284, passando a regular a oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários e o registro de companhia aberta das companhias securitizadoras. Posteriormente, a Instrução CVM n.º 554, incluiu, revogou e alterou dispositivos na Instrução CVM n.º 414. De acordo com a Instrução CVM n.º 414, somente poderá ser iniciada uma oferta pública de certificados de recebíveis imobiliários se o registro de companhia aberta da securitizadora estiver atualizado e após a concessão do registro pela CVM.

11.7. REGIME FIDUCIÁRIO

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

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

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

11.8. MEDIDA PROVISÓRIA Nº. 2.158-35

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

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

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

11.9. TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS

A emissão dos certificados de recebíveis imobiliários é realizada por meio de termo de securitização de créditos, que vincula os respectivos créditos imobiliários à série de títulos emitidos pela securitizadora.

O termo de securitização é firmado pela securitizadora e o agente fiduciário, e deverá conter todas as características dos créditos, incluindo a identificação do devedor, o valor nominal do certificado de recebíveis imobiliários, o Imóvel a que os créditos estejam vinculados, espécie de garantia, se for o caso, dentre outras.

Para os créditos imobiliários que sejam objetos de regime fiduciário, o termo de securitização será averbado nos Cartórios de Registro de Imóveis em que estejam matriculados os respectivos imóveis.

No caso de emissão de certificados de recebíveis imobiliários objeto de regime fiduciário e lastreados em créditos representados por cédulas de crédito imobiliário, o termo de securitização será registrado na instituição custodiante, mencionando o patrimônio separado a que estão afetados.

11.10. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL ÀS SECURITIZADORAS DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

As companhias securitizadoras estão sujeitas à tributação pelo IRPJ (alíquota básica de 15%, mais adicional de 10% sobre a parcela do lucro que exceder a R\$240.000,00 no ano) e pela CSLL (alíquota de 9%), com base no lucro real, nos termos do artigo 14, inciso VII, da Lei nº 9.718/98, bem como pelo PIS (à alíquota de 0,65%) e pela COFINS (alíquota de 4%), com base no regime cumulativo dessas contribuições, nos termos da Lei nº 9.718/98, artigo 3º, parágrafos 5º a 9º, da Lei nº 10.833/03, artigo 10, inciso I, da Lei nº 10.637/02, artigo 8º, inciso I, e da Lei nº 10.684/03, artigo 18.

Pelo disposto no artigo 3º, parágrafos 8º da Lei nº 9.718/98, com redação dada pelo artigo 2º da Medida Provisória nº 2.158-35, as companhias securitizadoras de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514/97, podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS. Assim, as securitizadoras apuram as citadas contribuições de forma semelhante às instituições financeiras, ou seja, pelo conceito de *spread*.

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12.1. SUMÁRIO DA EMISSORA

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

12.2. A EMISSORA

- Breve Histórico

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

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

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

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

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

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

- Principais fatores de Risco relativos à Emissora

Crescimento da Emissora e seu capital

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

Os incentivos fiscais para aquisição de certificados de recebíveis imobiliários

Mais recentemente, especificamente a partir de 2009, parcela relevante da 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.

Distribuição de Dividendos

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

Registro da CVM

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

Políticas Socioambientais

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

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\$ 21.670.000,00 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\$ 12.483 mil (doze milhões, quatrocentos e oitenta e três 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%.

12.3. INFORMAÇÕES CADASTRAIS DA EMISSORA

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

Diretoria de Relações com Investidores	A Diretoria de Relações com Investidores da Emissora está localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, 255, 5º andar, parte, Jardim Europa, CEP 01448-000. O responsável por esta Diretoria é a Sra. Flavia 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 ri@rbcapital.com.
Auditores Independentes	Grant Thornton Auditores Independentes, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.830.108/0001-65.
Jornais nos quais Divulga Informações	As informações referentes à Emissora são, atualmente, divulgadas no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no DCI - Diário Comércio Indústria & Serviços do Estado de São Paulo.
Website na Internet	www.rbcapital.com.br .

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13. INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13.1. INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA

Histórico e Desenvolvimento da Devedora

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

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

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

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

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

A Devedora é, desde 2006, a empresa com maior volume de shoppings inaugurados dentre as seis empresas de capital aberto do setor, conforme informações públicas divulgadas pelas empresas de capital aberto do setor. Neste período, a Devedora desenvolveu e inaugurou quatorze shopping centers, que possuíam, em 30 de setembro de 2016, uma Área Bruta Locável (“ABL”) total de, aproximadamente 455,3 mil m².

A Devedora, que iniciou em 2004 com 2 shoppings próprios e administrava mais 7 shoppings de terceiros, hoje tem 19 shoppings próprios – Shopping da Bahia, Shopping Taboão, Via Parque Shopping, Shopping Grande Rio, Carioca Shopping, Shopping West Plaza, Bangu Shopping, Santana Parque Shopping, Caxias Shopping, Boulevard Shopping Brasília, Boulevard Shopping Belém, Shopping Santa Úrsula, Boulevard Shopping Belo Horizonte, Boulevard Shopping Campos, Parque Shopping Belém, Boulevard Shopping Nações Bauru, Boulevard Shopping Vila Velha, Parque Shopping Maceió, e Shopping Parangaba - que possuem uma ABL total de 437,5 mil m² (data: 30 de setembro de 2016) e administra outros 10 empreendimentos de terceiros - Shopping Leblon, Boulevard Shopping Feira de Santana, Pátio Alcântara, São Gonçalo Shopping, Shopping Praça Nova Santa Maria, Continental Shopping, Passeio Shopping, Santa Cruz Shopping, Floripa Shopping e Boulevard Shopping Vitória da Conquista - totalizando uma ABL total de 694,8 mil m² (data: 30 de setembro de 2016).

Destaques

Companhia	<ul style="list-style-type: none"> As principais atividades da Aliance são as participações em Shopping Centers e a prestação de serviços no segmento de Shopping Centers, que envolve: (i) a administração de Shopping Centers; (ii) a comercialização de espaços de Shopping Centers; e (iii) o planejamento e desenvolvimento de Shopping Centers Abertura de capital em Janeiro/2010 e Follow-On em Dezembro/2012 – Captação de mais de R\$ 850 milhões
Desenvolvedora Líder	<ul style="list-style-type: none"> 14 Shopping Centers desenvolvidos desde 2006
Destaques Financeiros	<ul style="list-style-type: none"> Receita Líquida: CAGR 3Q11-3Q16 : 12,9% Adj. EBITDA: CAGR 3Q11-3Q16: 11,7%
Portfólio Diversificado	<ul style="list-style-type: none"> Presença em todas as regiões brasileiras, cobrindo aproximadamente 80% do PIB do país Exposição a diferentes segmentos de renda
Sólida Estrutura de Capital	<ul style="list-style-type: none"> Cronograma de amortização das dívidas alinhado com o fluxo de caixa da companhia. Prazo médio de 6 anos

Fonte: Companhia (<http://ri.aliance.com.br/ptb/apresentacoes-institucionais>, neste link acessar "30/NOV/2016 - Apresentação Institucional Novembro") e <http://ri.aliance.com.br/ptb/historico-e-perfil-corporativo>.

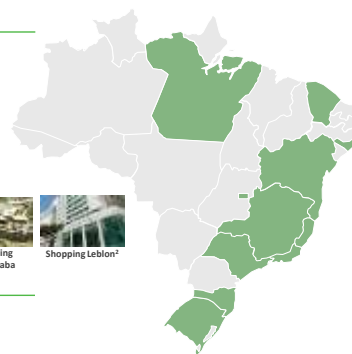
5

433,7 mil m² de ABL própria

Shoppings Próprios



Shoppings de Terceiros Administrados pela Aliance



■ Indica a presença da Aliance

Fonte: Companhia (<http://ri.aliance.com.br/ptb/nosso-portafolio>); (<http://ri.aliance.com.br/ptb/central-de-resultados#2016>, neste link acessar: "Release de Resultados" e depois "3T16")
 Nota: (1) Em desenvolvimento; (2) Em outubro de 2016, a companhia concluiu a aquisição de 25,1% do Shopping Leblon.

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

O portfólio da Companhia é composto por 19 Shoppings em operação

Shoppings em Operação	Estado	% Aliansce	ABL (m ²)	ABL Própria (m ²)	Taxa de Ocupação	Prestação de Serviços ¹
Ativos Maduros - Mais de 5 anos de histórico operacional		63,00%	552.040	347.682	97,30%	
Shopping da Bahia	BA	69,04%	64.789	44.730	98,20%	A/C/CSC
Shopping Taboão	SP	78,00%	36.430	28.415	98,00%	A/C/CSC
Via Parque Shopping	RJ	38,90%	57.256	22.278	98,40%	A/C/CSC
Shopping Grande Rio	RJ	25,00%	38.000	9.500	98,00%	A/C/CSC
Carioca Shopping	RJ	100,00%	30.296	30.296	97,70%	A/C/CSC
Shopping West Plaza	SP	25,00%	33.850	8.462	94,10%	A/C/CSC
Bangu Shopping	RJ	100,00%	58.545	58.545	97,60%	A/C/CSC
Santana Parque Shopping	SP	33,40%	26.493	8.849	98,30%	A/C/CSC
Caxias Shopping	RJ	89,00%	25.558	22.747	97,70%	A/C/CSC
Boulevard Shopping Brasília	DF	50,00%	17.510	8.755	99,50%	A/C/CSC
Boulevard Shopping Belém	PA	70,00%	39.406	29.555	94,60%	A/C/CSC
Boulevard Shopping Belo Horizonte	MG	75,00%	41.672	29.170	99,10%	A/C/CSC
Shopping Santa Ursula	SP	37,50%	23.057	8.646	90,90%	-
Lojas C&A	n/a	69,10%	9.395	6.488	100,00%	n/a
Boulevard Shopping Campos	RJ	100,00%	25.033	25.033	94,70%	A/C/CSC
Shopping Leblon	RJ	25,1%	24.750	6.212	99,50%	A/C/CSC
Nova Geração de Ativos - Menos de 5 anos de histórico operacional		57,3%	167.526	95.992	91,70%	
Parque Shopping Belém	PA	50,00%	29.968	14.984	97,00%	A/C/CSC
Boulevard Shopping Vila Velha	ES	50,00%	36.944	18.472	89,40%	A/C/CSC
Boulevard Shopping Nações Bauru	SP	100,00%	30.902	30.902	88,60%	A/C/CSC
Parque Shopping Maceió	AL	50,00%	37.498	18.749	92,90%	A/C/CSC
Shopping Parangaba	CE	40,00%	32.215	12.886	90,80%	A/C/CSC
Total do portfólio		61,70%	719.566	443.675	96,00%	

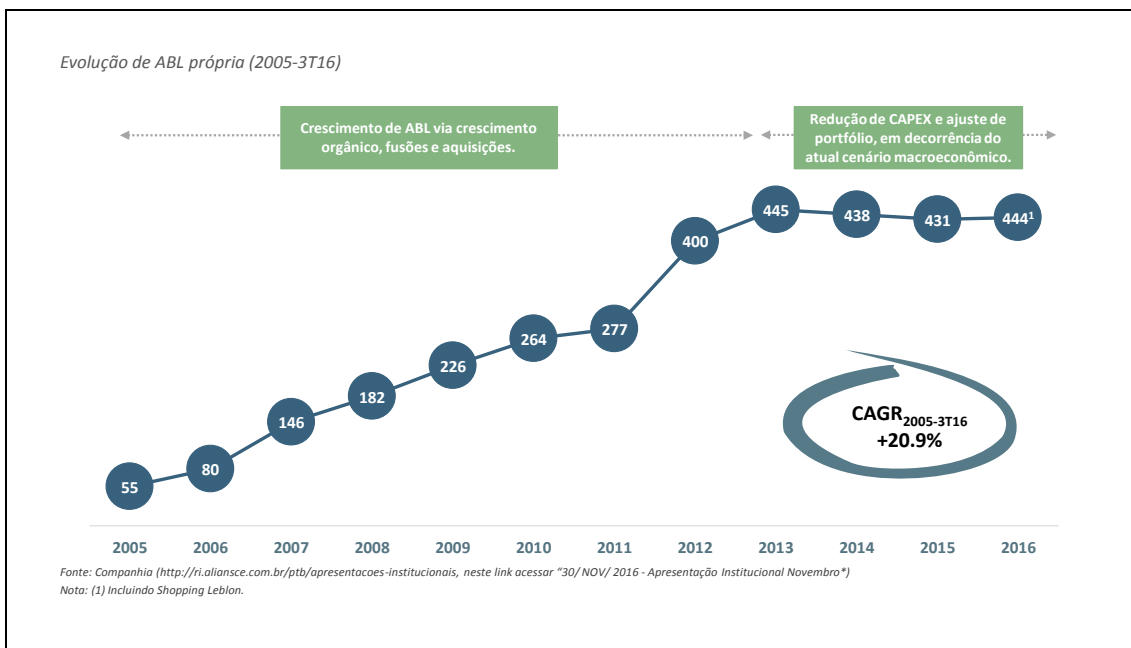
Fonte: Companhia (<http://ri.aliansce.com.br/ptb/apresentacoes-institucionais>, neste link acessar "30/NOV/2016 - Apresentação Institucional Novembro");
Nota: (1) (A) Administração | (C) Comercialização | (CSC) Central de Serviços Compartilhados.

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

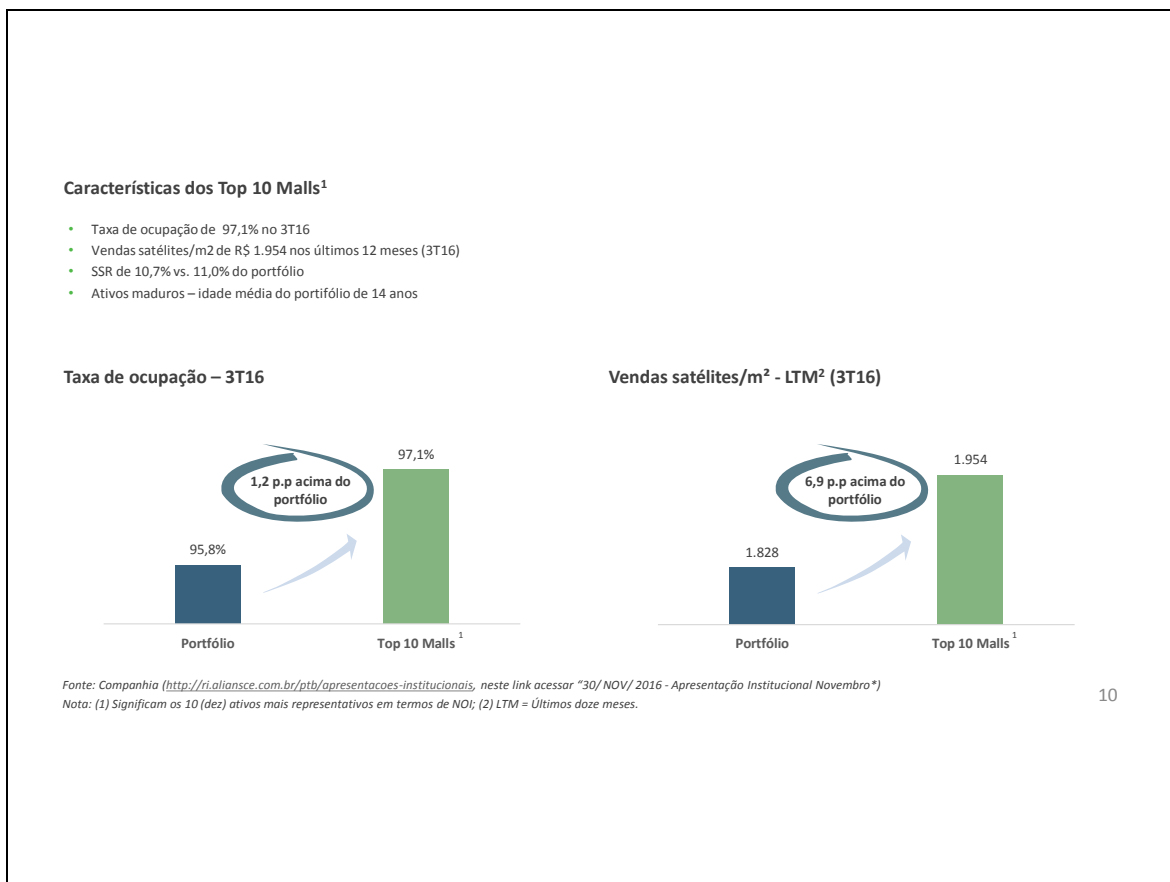
A Aliansce administra 10 Shoppings de propriedade de terceiros

Shoppings em Operação	Estado	% Aliansce	ABL (m ²)	ABL Própria (m ²)	Prestação de Serviços ¹
Boulevard Shopping Feira de Santana	BA	-	30.275	-	A/C
Shopping Leblon	RJ	-	23.000	-	A/C
Passeio Shopping	RJ	-	7.758	-	A/C
Flórida Shopping	SC	-	28.780	-	A/C
Santa Cruz Shopping	RJ	-	4.911	-	A/C
Continental Shopping	SP	-	30.221	-	A/C
Pátio Alcântara	RJ	-	7.927	-	A/C
São Gonçalo Shopping	RJ	-	45.000	-	A/C
Total de Administrados em Operação		-	177.872	-	
Shoppings Administrados - Em desenvolvimento					
Boulevard Shopping Vitória da Conquista	BA	-	30.000	-	A/C
Shopping Praça Nova Santa Maria	RS	-	22.235	-	A/C
Total de Administrados		-	207.107	-	

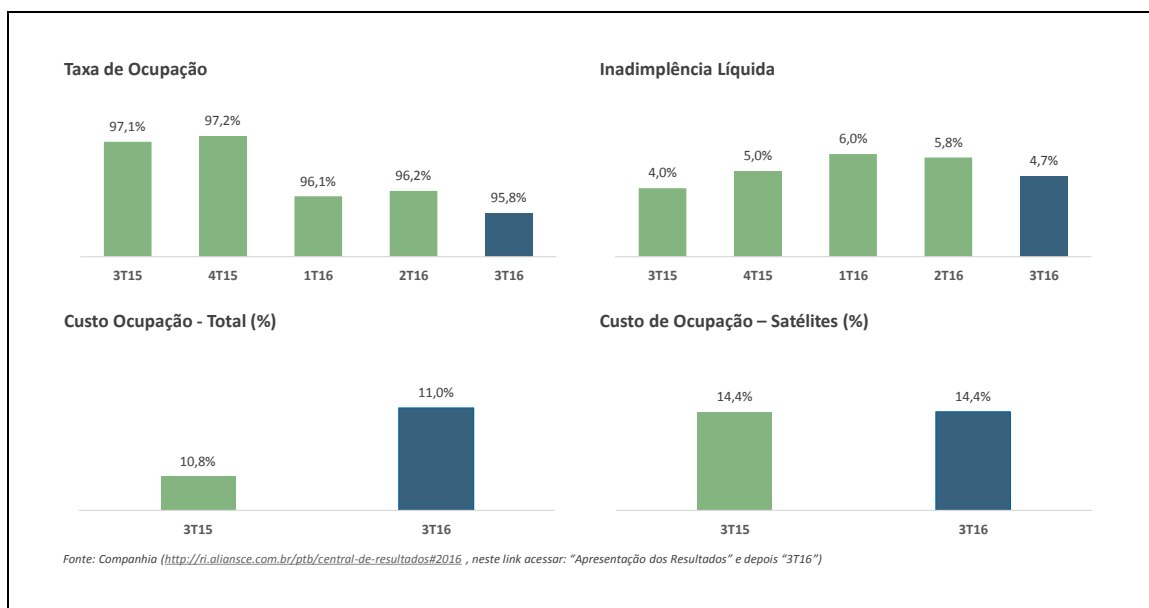
Fonte: Companhia (<http://ri.aliansce.com.br/ptb/nosso-portfolio>);
Nota: (1) (A) Administração | (C) Comercialização | (CSC) Central de Serviços Compartilhados.



Dentre os shopping centers citados acima, os 10 maiores representam 82,6% do NOI da Devedora, conforme informações divulgadas no 3º trimestre de 2016, sendo a taxa de ocupação destes shoppings centers de 97,1%, além do custo de ocupação de 10,7% vs. 11,0% do portfólio e seus ativos maduros apresentam idade média de 13,7 anos.



Já as vendas satélites, aumentaram para R\$ 1.954 milhões, nos últimos 12 meses, ou seja, do 4T15 até o fim do 3T16.

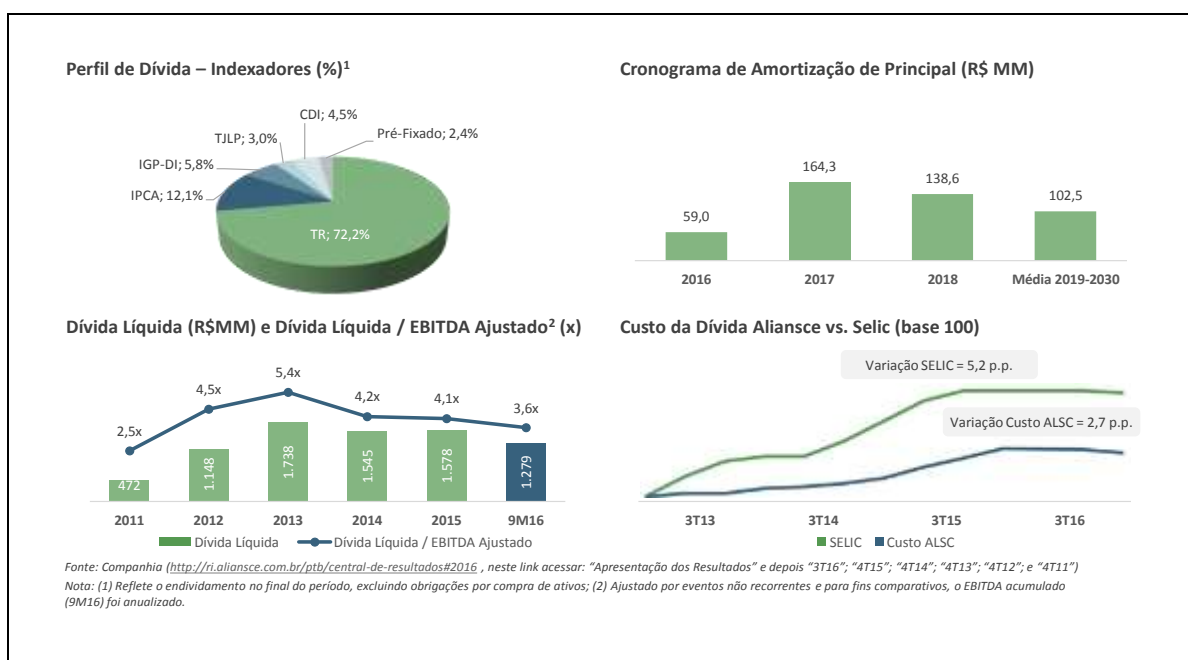


Segue abaixo um resumo dos principais eventos realizados nos últimos 3 anos da Aliانسce Shopping Centers, diretamente ou através de suas subsidiárias:

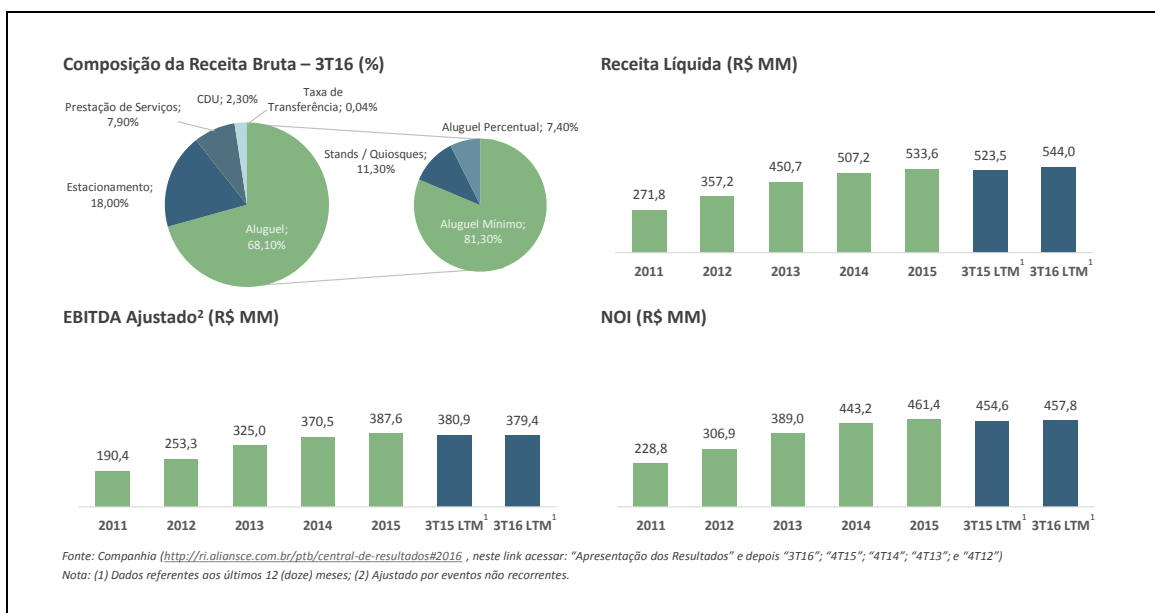
- Em janeiro de 2013, a Devedora adquiriu a participação adicional de 22,36% no Condomínio Naciguat (condomínio pro-indiviso que integra o Shopping da Bahia) e fração ideal de 25,73% dos terrenos contíguos ao Shopping da Bahia. A aquisição representa 19,72% do ABL total do shopping. O valor da aquisição foi de R\$232,0 milhões.
- Em janeiro de 2013, a Devedora adquiriu um terreno com área total de 2.633 m² anexo ao Boulevard Shopping Belo Horizonte por R\$12,6 milhões.
- Em agosto de 2013, a Devedora aumentou a participação em dois shoppings do portfólio, Boulevard Shopping Bauru e Via Parque Shopping. No Boulevard Shopping Bauru, a Devedora atingiu o percentual de 90,0% por meio de aumentos de capital. O aumento de participação foi avaliado em R\$34,5 milhões pela Devedora. A Devedora também adquiriu 3,06% de participação no Via Parque Shopping, passando a deter 72,68% do empreendimento. O investimento foi de R\$11,5 milhões.
- Em janeiro de 2014, a Devedora conclui a aquisição de 10% de participação no Boulevard Shopping Nações Bauru, consolidando a participação no shopping em 100%. O aumento de participação foi avaliado em R\$23,0 milhões.
- Em junho de 2014, a Devedora concluiu a venda de 100% da Loja C&A no Boulevard Shopping Feira de Santana por R\$8,8 milhões.
- Entre setembro e novembro de 2014, através de diversas transações realizadas neste período, a Devedora reduziu sua participação na subsidiária Acapurana, empresa que detinha 100% do Santana Parque Shopping, de 50,0% para 33,3%, e recebeu o valor de R\$48,4 milhões pela venda.
- Em dezembro de 2014, a Devedora vendeu 5,12% do Condomínio Naciguat (condomínio pro-indiviso que integra o Shopping da Bahia) e fração ideal de 18,10% dos terrenos contíguos ao Shopping da Bahia, pelo valor de R\$60,5 milhões.

- Em setembro de 2015, a Devedora concluiu a venda de participação de 35% das cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping para o GIC, acionista titular de participação relevante na Companhia. O valor recebido foi de R\$132,4 milhões.
- Em dezembro de 2015, a Devedor adquiriu 53,16% da NRM Participações e Empreendimentos Ltda, empresa que detém participação no Shopping da Bahia, por R\$28,3 milhões.
- Em outubro de 2016, a companhia concluiu a aquisição de 25,1% do Shopping Leblon por R\$ 309 milhões, resultando em um acréscimo de ABL Própria da companhia de 6,22 mil m².

A tabela e gráficos a seguir representam os principais índices e resultados divulgados pela Devedora no 3º trimestre de 2016.



As informações divulgadas pela Devedora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras e as informações financeiras trimestrais – ITR, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, podem ser encontradas no seguinte website www.cvm.gov.br ou <http://ri.aliانسce.com.br/ptb/central-de-resultados#2016>.



Visão Geral do Setor Shopping Centers no Brasil

O setor de Shopping Centers no Brasil tem se desenvolvido rapidamente nos últimos 10 anos, tanto em volume de ABL, quanto em número de empreendimentos lançados. Entre 2005 e 2015, o número de Shopping Centers cresceu cerca de 53,3%¹ e o volume de ABL em 95,9%², sendo o mercado de Shopping Centers responsável por 19%³ do varejo nacional e por 2,6% do PIB brasileiro⁴. A indústria fechou o ano de 2015 com faturamento de R\$ 151,5 bilhões⁵. A tabela e gráfico a seguir demonstram o número de empreendimentos lançados entre 2005 e 2015 e o crescimento da ABL nos últimos 10 anos.

Ano	Nº de Shopping Centers no Brasil	Evolução da ABL (milhares de m ²)
2005	325	6.200
2006	351	7.492
2007	363	8.253
2008	376	8.645
2009	392	9.081
2010	408	9.512
2011	430	10.344
2012	457	11.403
2013	495	12.294
2014	520	13.846
2015	538	14.680

*Fonte: <http://www.portaldoshopping.com.br/monitoramento/evolucao-do-setor>

¹ Fonte: <http://www.portaldoshopping.com.br/monitoramento/evolucao-do-setor>

² Fonte: <http://www.portaldoshopping.com.br/monitoramento/evolucao-do-setor>

³ Fonte: <http://www.portaldoshopping.com.br/monitoramento/numeros-do-setor>

⁴ Fonte: <http://www.portaldoshopping.com.br/sobre-a-abrasce/>

⁵ Fonte: <http://www.portaldoshopping.com.br/monitoramento/evolucao-do-setor>

Histórico

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

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

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

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

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

A Companhia identifica como principais concorrentes da Devedora os seguintes grupos: Multiplan, BR Malls, Iguatemi, General Shopping e Sonae Sierra Brasil.

Tratamento Tributário Aplicável aos Shoppings Centers

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

13.2. INFORMAÇÕES RELEVANTES DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA

13.2.1. Nível de Endividamento

Exercício Social	Soma do Passivo Circulante e Não Circulante	Tipo de Índice	Índice de Endividamento
31.12.2015	R\$2.202.875.560,00	Endividamento	1,15193000

13.2.2. Constituição do emissor, prazo de duração e data de registro na CVM

Data de Constituição da Devedora	22.12.2003
Forma de Constituição da Devedora	Limitada
Pais de Constituição	Brasil
Prazo de Duração	Indeterminado
Data de Registro CVM	18.01.2008

13.2.3. *Contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas não diretamente relacionados com suas atividades operacionais*

A Devedora não celebrou contratos relevantes com suas controladas não diretamente relacionadas com as atividades operacionais da Devedora.

13.2.4. *Estrutura Administrativa da Devedora, conforme o estabelecido no seu estatuto social e regulamento interno*

A administração da Devedora é composta por um Conselho de Administração, Conselho Fiscal e por uma Diretoria, regidos pelo disposto na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, ou Lei das Sociedades por Ações, e no estatuto social da Devedora.

Há um Comitê de Remuneração, um Comitê de Governança e Ética e um Comitê de Investimentos, todos criados pelo Conselho de Administração da Devedora.

Conselho de Administração

O Conselho de Administração da Devedora é o órgão de deliberação colegiada, responsável pelo estabelecimento das suas políticas gerais de negócios, incluindo a estratégia de longo prazo.

É responsável também, dentre outras atribuições, pela supervisão da gestão da Diretoria da Devedora. De acordo com o Estatuto Social da Devedora, o Conselho de Administração deve ser composto por, no mínimo, cinco e, no máximo, sete membros, em consonância com as determinações do regulamento do novo mercado. Os membros do Conselho de Administração da Devedora são eleitos em assembleia geral de acionistas para um mandato unificado de um ano, permitida a reeleição, podendo ser destituídos a qualquer momento pelos acionistas reunidos em assembleia geral de acionistas.

Todos os novos membros do Conselho de Administração devem subscrever um termo de anuência dos administradores, condicionando a posse nos respectivos cargos à assinatura desse documento. Por meio do termo de anuência, os novos membros do Conselho de Administração da Devedora responsabilizam-se pessoalmente a agir em conformidade com o contrato de participação no novo mercado, com o regulamento da câmara de arbitragem do mercado e com o regulamento de listagem do novo mercado. Atualmente, o Conselho de Administração da Devedora é composto por sete membros, eleitos na assembleia geral ordinária e extraordinária realizada em 29 de abril de 2016, dos quais três são membros independentes. O Conselho não possui regimento interno próprio.

Nome	Profissão	Cargo	Data de Eleição	Prazo do Mandato	Numero de Mandatos Consecutivos
Peter Ballon	Administrador de Empresas	Conselheiro	29.04.2016	Até a próxima assembleia que aprovar as contas	4
Graeme McAllister Eadie	Administrador de Empresas	Conselheiro	29.04.2016	Até a próxima assembleia que aprovar as contas	4
Carlos Alberto Vieira	Administrador de Empresas	Conselheiro Independente	29.04.2016	Até a próxima assembleia que aprovar as contas	3
Rafael Sales Guimarães	Advogado	Conselheiro Independente	29.04.2016	Até a próxima assembleia que aprovar as contas	3
Thomas Joseph McDonald	Relações Internacionais	Conselheiro Independente	21.11.2016	Até a próxima assembleia que aprovar as contas	0
Délcio Lage Mendes	Engenheiro	Presidente do Conselho de Administração	29.04.2016	Até a próxima assembleia que aprovar as contas	10
Renato Feitosa Rique	Economista	Conselheiro	29.04.2016	Até a próxima assembleia que aprovar as contas	10

Para maiores informações sobre este item, em cumprimento ao 7.2 do Anexo III da Instrução CVM 400, os Investidores deverão consultar exclusivamente os itens 12.1, 12.5., 12.6 e 13.2 do Formulário de Referência da Devedora o qual se encontra disponível para consulta no seguinte website: www.cvm.gov.br (neste website, acessar, do lado esquerdo da tela, “Informações de Regulados”, clicar em “Companhias”, clicar em “Consulta a Informações de Companhias”, clicar em “Documentos e Informações de Companhias”, digitar e, logo em seguida, clicar em “Aliance Shopping Centers S.A.”. Por fim, clicar em “Formulário de Referência” e procurar os itens 12.1., 12.5. e/ou 12.6.). O Formulário de Referência da Devedora não se encontra incorporado por referência a este Prospecto.

Diretoria

A Diretoria da Devedora é responsável pela condução direta dos seus negócios e pelo seu cotidiano operacional, além de desempenhar a função de implementar as políticas e diretrizes gerais estabelecidas pelo Conselho de Administração da Devedora.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, cada membro da Diretoria deve ser residente no País, podendo ser acionista ou não. Além disso, até no máximo um terço dos cargos da Diretoria poderão ser preenchidos por membros do Conselho de Administração.

Os diretores da Devedora são eleitos pelo Conselho de Administração com mandato de um ano, sendo permitida a reeleição, podendo, a qualquer tempo, ocorrer sua destituição por deliberação do Conselho de Administração. De acordo com o Estatuto Social da Devedora, a Diretoria será composta de no mínimo, três e, no máximo, nove membros, sendo um Diretor Presidente, um Diretor Operacional, um Diretor Financeiro, um Diretor de Relações com Investidores e um Diretor Jurídico e os demais diretores sem designação específica.

Todos os membros da Diretoria devem subscrever um termo de anuência dos administradores, condicionando a posse nos respectivos cargos à assinatura desse documento. Por meio do termo de anuência, os nossos novos diretores responsabilizam-se pessoalmente a agir em conformidade com o Contrato de Participação no Novo Mercado, com o Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado e com o Regulamento de Listagem do Novo Mercado.

Atualmente nossa diretoria é composta por membros eleitos na reunião do conselho de administração realizada em 22 de março de 2016.

Nome	Profissão	Cargo	Data de Eleição	Prazo do Mandato	Numero de Mandatos Consecutivos
Renato Ribeiro de Andrade Botelho	Engenheiro	Diretor Financeiro	22.03.2016	22.03.2017	10
Eduardo Prado Lopes Filho	Economista	Diretor de Relacoes com Investidores	22.03.2016	22.03.2017	0
Ewerton Espínola Visco	Administrador de Empresas	Diretor	22.03.2016	22.03.2017	8
Paula Guimarães Fonseca	Advogada	Diretora Jurídica	22.03.2016	22.03.2017	8
Délcio Lage Mendes	Engenheiro	Diretor de Operações	29.04.2016	Até a próxima assembleia que aprovar as contas	10
Renato Feitosa Rique	Economista	Diretor Presidente	29.04.2016	Até a próxima assembleia que aprovar as contas	10

Para maiores informações sobre este item, em cumprimento ao item 7.2 do Anexo III da Instrução CVM 400, os Investidores deverão consultar exclusivamente os itens 12.1, 12.5., 12.6. e 13.2. do Formulário de Referência da Devedora o qual se encontra disponível para consulta no seguinte website: www.cvm.gov.br (neste website, acessar, do lado esquerdo da tela, “Informações de Regulados”, clicar em “Companhias”, clicar em “Consulta a Informações de Companhias”, clicar em “Documentos e Informações de Companhias”, digitar e, logo em seguida, clicar em “Aliansce Shopping Centers S.A.”. Por fim, clicar em “Formulário de Referência” e procurar os itens 12.1, 12.5., 12.6. e/ou 13.2.). O Formulário de Referência da Devedora não se encontra incorporado por referencia a este Prospecto.

Conselho Fiscal

O Conselho Fiscal é um órgão societário composto por três membros, e igual número de suplentes, acionistas ou não, eleitos em assembleia geral de acionistas, que funcionará em caráter não permanente, de modo independente de administração e de auditores independentes da Devedora. O Conselho Fiscal da Devedora foi instalado na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 28 de abril de 2014 e reinstalado na assembleia geral ordinária e extraordinária realizada em 30 de abril de 2015. Em 2016, não houve instalação do conselho fiscal da Devedora.

Para maiores informações sobre este item, em cumprimento ao item 7.2 do Anexo III da Instrução CVM 400, os Investidores deverão consultar exclusivamente os itens 12.1, 12.5., 12.6. e 13.2. do Formulário de Referência da Devedora o qual se encontra disponível para consulta no seguinte website: www.cvm.gov.br (neste website, acessar, do lado esquerdo da tela, “Informações de Regulados”, clicar em “Companhias”, clicar em “Consulta a Informações de Companhias”, clicar em “Documentos e Informações de Companhias”, digitar e, logo em seguida, clicar em “Aliansce Shopping Centers S.A.”. Por fim, clicar em “Formulário de Referência” e procurar os itens 12.1, 12.5., 12.6. e/ou 13.2.) O Formulário de Referência da Devedora não se encontra incorporado por referencia a este Prospecto.

Comitês

Comitê de Remuneração: O Comitê de Remuneração da Devedora tem por objetivo propor ao Conselho de Administração as políticas, diretrizes, estratégias e programas de remuneração dos administradores, outorga de opções de compra de ações e quaisquer outros assuntos relacionados, cuja aprovação dependa de deliberação do Conselho. O Comitê possui regimento interno próprio disponível no seguinte website: www.ri.aliansce.com.br

Comitê de Governança e Ética: O Comitê de Governança e Ética tem por objetivo o monitoramento do funcionamento de todo o sistema de governança corporativa da Devedora, do Código de Ética da Devedora, pelo acompanhamento da evolução das melhores práticas internacionais de governança corporativa e pela propositura de ajustes e evoluções no sistema de governança corporativa da Devedora sempre que julgar necessário. O Comitê possui regimento interno próprio disponível no seguinte website: [website: www.ri.aliansce.com.br](http://www.ri.aliansce.com.br)

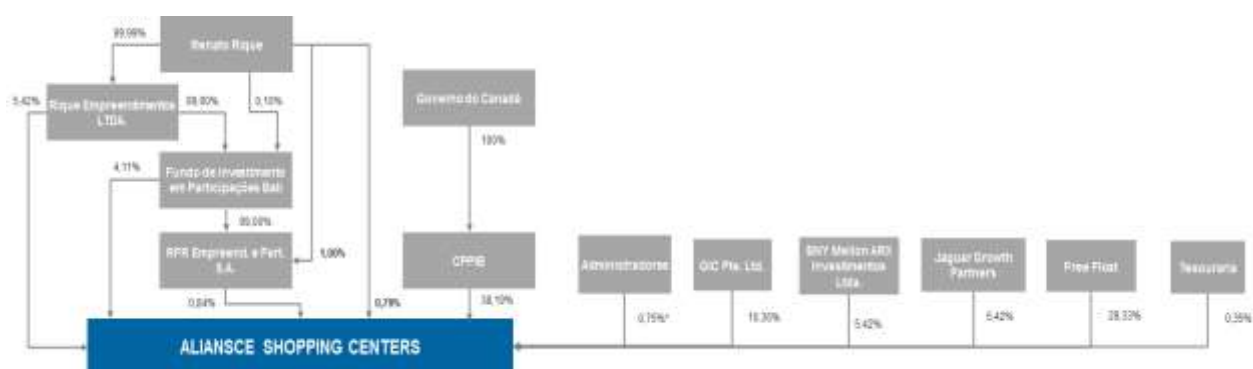
Comitê de Investimentos: Compete ao Comitê de Investimentos (i) avaliar as propostas da Diretoria sobre investimentos necessários ao desenvolvimento de negócios, que dependam da aprovação do Conselho de Administração, incluindo mas não limitando-se a aquisição de imóveis, investimentos em novas sociedades, compra de ações de sociedades ou qualquer outro tipo de investimento que se destine ao desenvolvimento de novos empreendimentos ou expansão daqueles já existentes; (ii) avaliar os planos de negócios, os relatórios e pesquisas elaborados pela Diretoria para cada investimento proposto; e (iii) recomendar ao Conselho de Administração a aprovação de investimentos propostos pela Diretoria. O Comitê possui regimento interno próprio disponível no seguinte website: www.ri.aliansce.com.br.

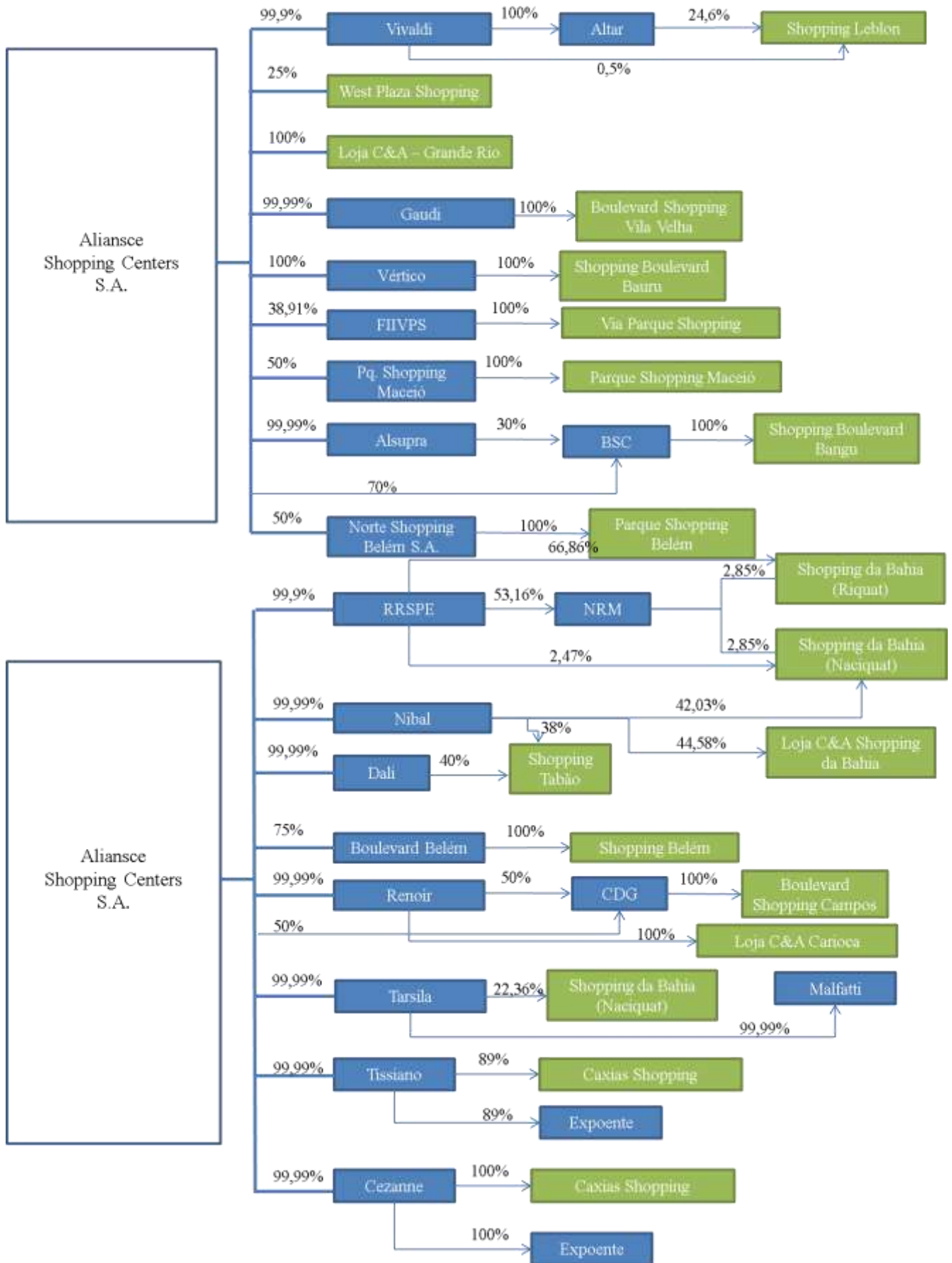
Para maiores informações sobre este item, em cumprimento ao item 7.2 do Anexo III da Instrução CVM 400, os Investidores deverão consultar exclusivamente os itens 12.1, 12.5., 12.6. e 13.2. do Formulário de Referência da Devedora o qual se encontra disponível para consulta no seguinte website: www.cvm.gov.br (neste website, acessar, do lado esquerdo da tela, “Informações de Regulados”, clicar em “Companhias”, clicar em “Consulta a Informações de Companhias”, clicar em “Documentos e Informações de Companhias”, digitar e, logo em seguida, clicar em “Aliansce Shopping Centers S.A.”. Por fim, clicar em “Formulário de Referência” e procurar os itens 12.1, 12.5., 12.6. e/ou 13.2.) O Formulário de Referência da Devedora não se encontra incorporado por referencia a este Prospecto.

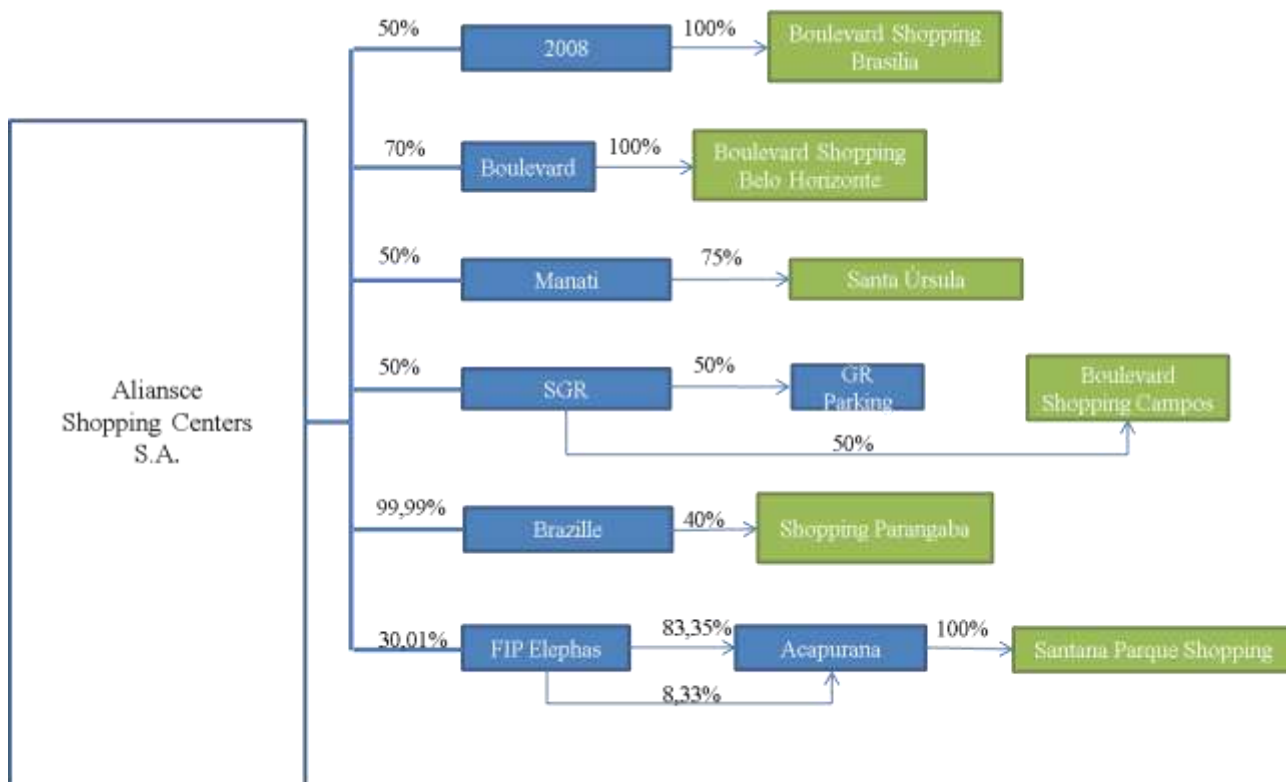
13.2.5. Composição Acionária

Acionista	C.P.F./C.N.P.J. do Acionista	Ações Ordinárias %	Total de Ações %	Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário	Tipo de Pessoa do Representante Legal	C.P.F./C.N.P.J. Representante Legal
Canada Pension Plan Investment Board	17.962.858/0001-30	38,194360	38,194360	Sim	George Pikielny	Pessoa Física	004.756.538-15
Delcio Lage Mendes	049.471.506-53	0,623244	0,623244	Não	-	-	-
BNY MELLON ARX INVESTIMENTOS LTDA.	04.408.128/0001-40	6,821744	6,821744	Não	-	-	-
Rique Empreendimentos e Participações Ltda	39.056.742/0001-74	5,423333	5,423333	Não	-	-	-
Fundo de Investimento em Participações Bali	18.178.637/0001-38	4,113916	4,113916	Não	-	-	-
Renato Feitosa Rique	706.190.267-15	0,789601	0,789601	Não	-	-	-
Jaguar Real Estate Partners	25.303.907/0001-50	5,428983	5,428983	Sim	Itaú Unibanco S.A.	Pessoa Jurídica	60.701.190/0001-04
Government of Singapore Investment Corporation Pte Ltd "GIC"	08.765.815/0001-73	10,361699	10,361699	Sim	Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários	Pessoa Jurídica	33.868.597/0001-40
RFR Empreendimentos e Participações S.A.	17.433.932/0001-20	0,837711	0,837711	Não	-	-	-
Outros	-	27,051352	27,051352	Não	-	-	-
Ações Tesouraria	-	0,354057	0,354057	Não	-	-	-
Total	-	100,000000	100,000000	Não	-	-	-

13.2.6. Organograma







Para maiores informações sobre este item, em cumprimento ao item 7.2 do Anexo III da Instrução CVM 400, os Investidores deverão consultar exclusivamente o item 15.4 do Formulário de Referência da Devedora o qual se encontra disponível para consulta no seguinte website: www.cvm.gov.br (neste website, acessar, do lado esquerdo da tela, “Informações de Regulados”, clicar em “Companhias”, clicar em “Consulta a Informações de Companhias”, clicar em “Documentos e Informações de Companhias”, digitar e, logo em seguida, clicar em “Aliance Shopping Centers S.A.”. Por fim, clicar em “Formulário de Referência” e procurar o item 15.4). O Formulário de Referência da Devedora não se encontra incorporado por referência a este Prospecto.

13.2.7. Principais Operações Societárias e Transações com Partes Relacionadas

Para maiores informações sobre este item, em cumprimento ao item 7.2 do Anexo III da Instrução CVM 400, os Investidores deverão consultar exclusivamente os itens 15.7, 15.8 e 16.2 do Formulário de Referência da Devedora o qual se encontra disponível para consulta no seguinte website: www.cvm.gov.br (neste website, acessar, do lado esquerdo da tela, “Informações de Regulados”, clicar em “Companhias”, clicar em “Consulta a Informações de Companhias”, clicar em “Documentos e Informações de Companhias”, digitar e, logo em seguida, clicar em “Aliance Shopping Centers S.A.”. Por fim, clicar em “Formulário de Referência” e procurar os itens 15.7, 15.8 e/ou 16.2) O Formulário de Referência da Devedora não se encontra incorporado por referencia a este Prospecto.

13.2.8. Informações Sobre o Capital Social

Data da Autorização ou Aprovação	Valor do Capital (R\$)	Quantidade de Ações Ordinárias (unidades)	Quantidade de Ações Preferenciais (unidades)	Quantidade Total de Ações (unidades)
Capital Emitido				
31.10.2016	2.013.853.576,76	202.735.921	0	202.735.921
Capital Subscrito				
31.10.2016	2.013.853.576,76	202.735.921	0	202.735.921
Capital Integralizado				
31.10.2016	2.013.853.576,76	202.735.921	0	202.735.921
Capital Autorizado				
18.06.2007	0	300.000.000	0	300.000.000

13.2.9. Outros Valores Mobiliários Emitidos

Para maiores informações sobre este item, em cumprimento ao item 7.2 do Anexo III da Instrução CVM 400, os Investidores deverão consultar exclusivamente o item 18.5. do Formulário de Referência da Devedora o qual se encontra disponível para consulta no seguinte website: www.cvm.gov.br (neste website, acessar, do lado esquerdo da tela, “Informações de Regulados”, clicar em “Companhias”, clicar em “Consulta a Informações de Companhias”, clicar em “Documentos e Informações de Companhias”, digitar e, logo em seguida, clicar em “Aliansce Shopping Centers S.A.”. Por fim, clicar em “Formulário de Referência” e procurar os itens 18.5) O Formulário de Referência da Devedora não se encontra incorporado por referencia a este Prospecto.

13.3. INFORMAÇÕES RELEVANTES DA BSC

13.3.1. Nível de Endividamento

A Cedente é subsidiária controlada pela Devedora, dessa forma, as informações referentes ao nível de endividamento da Cedente encontram-se mesmo que de forma indireta refletidas nas informações financeiras da Devedora.

13.3.2. Constituição do emissor, prazo de duração e data de registro na CVM

Data de Constituição da Cedente	12.01.2004
Forma de Constituição da Cedente	Sociedade Anônima
Pais de Constituição	Brasil
Prazo de Duração	Indeterminado
Data de Registro CVM	N/A

13.3.3. Contratos relevantes celebrados pela Cedente e suas controladas não diretamente relacionados com suas atividades operacionais

A Cedente não possui controladas.

13.3.4. Estrutura Administrativa da Devedora, conforme o estabelecido no seu estatuto social e regulamento interno

A administração da Cedente é composta por uma Diretoria, regida pelo disposto na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, ou Lei das Sociedades por Ações, e no estatuto social da Cedente.

Diretoria

A Diretoria da Devedora é responsável pela condução direta dos seus negócios e pelo seu cotidiano operacional da Devedora.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, cada membro da Diretoria deve ser residente no País, podendo ser acionista ou não.

Os diretores da Devedora são eleitos pela Assembleia Geral com mandato de três anos, sendo permitida a reeleição. De acordo com o Estatuto Social da Devedora, a Diretoria será composta de três membros, sendo um Diretor Superintendente e os demais diretores sem designação específica.

Atualmente nossa diretoria é composta por membros eleitos assembleia geral extraordinária realizada em 24 de agosto de 2015.

Nome	Profissão	Cargo	Data de Eleição	Prazo do Mandato
Renato Ribeiro de Andrade Botelho	Engenheiro	Diretor	24.08.2015	24.08.2018
Paula Guimarães Fonseca	Advogada	Diretor	24.08.2015	24.08.2018
Délcio Lage Mendes	Engenheiro	Diretor	24.08.2015	24.08.2018
Renato Feitosa Rique	Economista	Diretor	24.08.2015	24.08.2018

13.3.5. Composição Acionária

Acionista	C.P.F./C.N.P.J. do Acionista	Ações Ordinárias %	Total de Ações %
Aliansce Shopping Centers S.A.	06.082.980/0001-03	17.794.221	70
Alsupra Participações Ltda.	08.846.029/0001-09	7.626.095	30

13.3.6. Organograma

A Cedente e a Devedora pertencem ao mesmo grupo econômico, desta forma, vide o organograma do item 13.2.6. acima.

13.3.7. Principais Operações Societárias e Transações com Partes Relacionadas

Não foram realizadas operações societárias relevantes nos últimos 3 (três) anos.

13.3.8. Informações Sobre o Capital Social

O Capital social totalmente subscrito e integralizado da Cedente em 31 de dezembro de 2015 é de R\$134.732.275,00.

13.3.9. Outros Valores Mobiliários Emitidos

Não há.

13.4. IMPACTOS DA CAPTAÇÃO DE RECURSOS

A tabela abaixo representa uma comparação entre (i) os números divulgados pela Devedora em seus resultados relativos ao trimestre findo em 30 de setembro de 2016; e (ii) os mesmos números ajustados após a incorporação dos recursos que a Devedora espera receber com a presente Oferta, ou seja, o total de R\$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais).

As informações divulgadas pela Devedora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras e as informações financeiras trimestrais – ITR, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2013, 2014 e 2015 e para o

parcial exercício social de 2016 encerrado em 30 de setembro de 2016 podem ser encontradas nos sites descritos na seção “1.1. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO” deste Prospecto.

Indicador	Saldo divulgado 3o ITR/16	Saldo após captação (Presumido)*	Impacto
Lucro Bruto	257.914	257.914	NÃO
Lucro Antes dos Impostos	8.402	8.402	NÃO
Lucro (Prejuízo) Líquido	(7.383)	(7.383)	NÃO
Dividendo por ação			NÃO
Resultado por ação Básico	(0,0755)	(0,0755)	NÃO
Resultado por ação Diluído	(0,0739)	(0,0739)	NÃO
Dívida	(1.943.400)	(2.123.400)	SIM
Caixa e Equivalente de Caixa	15.998	195.998	SIM
Aplicações Financeiras de Curto Prazo	353.403	353.403	NÃO
Dívida Líquida	(1.573.999)	(1.573.999)	NÃO
% da Dívida Líquida sobre o Patrimônio Líquido	70,45%	70,45%	NÃO
Aging List de contas a receber	113.592	113.592	NÃO
Cronograma desembolso das dívidas	1.707.761	1.887.761	SIM
Taxa efetiva de IR e CSSL	-187,87%	-187,87%	NÃO
Geração ou consumo de recursos - atividade de financiamento - DFC	84.703	264.703	SIM
Saldo de caixa e equivalente de caixa - DFC	573	180.573	SIM

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

Conforme demonstra a tabela acima, a Devedora estima que apenas os números referentes (i) ao endividamento, (ii) ao caixa e equivalente de caixa; (iii) ao cronograma de desembolso de dívidas; (iv) à geração ou consumo de recursos – atividade de financiamento –DFC; e (v) ao saldo de caixa e equivalente de caixa – DFC, serão alterados após a captação dos recursos da presente Oferta. Nesse sentido, podemos analisar abaixo, detalhadamente os índices que divulgados no ITR do 3º trimestre de 2016, na coluna “30 de setembro de 2016” e os mesmos índices refletindo a captação dos recursos pela Devedora alterado, na coluna “Alterações Estimadas”.

Dívida Líquida

	30 de setembro 2016	Captação dos Recursos	Alterações Estimadas*
Empréstimos e financiamentos	1.035.500		1.035.500
Cédula de crédito imobiliário	398.507		398.507
Obrigações por compra de ativos	27.925		27.925
Debêntures	235.879	180.000	578.507
Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial	245.589		245.589
Total	1.943.400	180.000	2.123.400
(-) Caixa e equivalentes de caixa	-15.998	-180.000	-195.998
(-) Aplicações financeiras de curto prazo	-353.403		-353.403
Dívida líquida (A)	1.573.999		1.573.999
Total do patrimônio líquido (B)	2.234.211		2.234.211
Relação dívida líquida sobre patrimônio líquido ajustado (A/B)	70,45%		70,45%

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

Cronograma

Ano	30 de setembro 2016	Captação dos Recursos**	Alterações Estimadas*
2016	76.987	-	76.987
2017	202.082	-	202.082
2018	172.411	-	172.411
2019	158.410	-	158.410
2020	168.926	-	168.926
De 2021 a 2027	928.945	180.000	1.108.945
	1.707.761	180.000	1.887.761

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

**considerando a tranche de CDI. Pagamento bullet em 5 anos (2022)

DFC

	31 de setembro 2016	Captação dos Recursos	Alterações Estimadas*
Atividades de financiamento			
Aumento de capital	329.839		329.839
Dividendos pagos	-	(23.477)	
Pagamento juros - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(46.086)	(151.847)	
Pagamento principal - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(31.593)	(125.413)	
Pagamento de custo de estruturação – empréstimos e financiamentos e cédula de crédito imobiliário	-	(229)	
Pagamento juros de debêntures	(9.126)	(17.279)	
Pagamento principal de debêntures	-	-	
Pagamento do custo de estruturação – debêntures	-	(1.891)	
Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial	-	-	
Captação de empréstimos e financiamentos e CRT's	-	75.000	180.000
Emissão de debêntures	-	-	-
Recompra de ações	-	-	-
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades de financiamento	(86.805)	84.703	180.000
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	296	573	180.000
Saldo de caixa e equivalente no final do período	15.720	15.998	180.000
Saldo de caixa e equivalente no início do período	15.425	15.425	
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	296	573	180.000

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

14. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS NA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14.1. RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER 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 do Coordenador Líder, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e a Emissora.

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 necessários à condução das atividades da Emissora.

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.

14.2. RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E A DEVEDORA

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, Coordenador Líder não mantém relacionamento com a Devedora. Ainda, não há qualquer vínculo societário entre o Coordenador Líder e a Devedora.

Inobstante o acima descrito o Coordenador Líder poderá contratar no futuro com a Aliance ou sociedades de seu grupo econômico para assessorá-la na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Não há relações societárias ou ligações contratuais relevantes entre os administradores e acionistas controladores do Coordenador Líder e a Devedora.

Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com a Devedora. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

14.3. RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E A CEDENTE

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, Coordenador Líder não mantém relacionamento com a Cedente. Ainda, não há qualquer vínculo societário entre o Coordenador Líder e a Cedente.

Inobstante o acima descrito o Coordenador Líder poderá contratar no futuro com a Cedente ou sociedades de seu grupo econômico para assessorá-la na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Não há relações societárias ou ligações contratuais relevantes entre os administradores e acionistas controladores do Coordenador Líder e a Cedente.

Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com a Cedente. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

14.4. RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O AGENTE FIDUCIÁRIO

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder mantém com o Agente Fiduciário outros relacionamentos comerciais, sendo que o Agente Fiduciário participa como agente fiduciário em outras séries de CRI os quais o Coordenador Líder atua ou atuou.

Mais informações sobre a referida participação do Agente Fiduciário em outras séries de CRI as quais o Coordenador Líder participa ou participou.

Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Agente Fiduciário. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

14.5. RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O CUSTODIANTE

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder mantém com o Custodiante outros relacionamentos comerciais, sendo que o Agente Fiduciário participa como agente fiduciário em outras séries de CRI os quais o Coordenador Líder atua.

Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Custodiante. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Mais informações sobre a referida participação do Agente Fiduciário em outras séries de CRI os quais o Coordenador Líder.

14.6. RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O BANCO LIQUIDANTE/MANDATÁRIO

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder mantém com o Banco Liquidante/Mandatário outros relacionamentos comerciais. Não há qualquer vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Banco Liquidante/Mandatário. Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Banco Liquidante/Mandatário. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

14.7. RELACIONAMENTO ENTRE O ITAÚ BBA E A EMISSORA

Além do relacionamento decorrente da Oferta e do eventual relacionamento no curso normal de suas atividades, o Itaú BBA e o conglomerado econômico do qual faz parte mantém 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 Itaú BBA 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 Itaú BBA 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 Itaú BBA 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 Itaú BBA 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 Itaú BBA 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 Itaú BBA ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico.

O Itaú BBA 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 Itaú BBA 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" 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.

14.8. RELACIONAMENTO ENTRE O ITAÚ BBA E A DEVEDORA

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Itaú BBA e seu respectivo conglomerado econômico realizou as seguintes operações financeiras com a Devedora:

Tipo de Operação: Certificado de Recebíveis Imobiliários (Aliansce)

Valor: R\$ 147 milhões

Prazo: 12 anos

Taxa: TR + 12% aa (check)

Data de início e de fim: jan/2009 até jan/2021

Garantias: (i) Alienação fiduciária de 100% (cem por cento) do Shopping Belém; (ii) Cessão Fiduciária de 100% (cem por cento) do fluxo de recebíveis depositados em uma conta corrente de titularidade do Itaú BBA; (iii) e aval da Devedora.

Tipo de Operação: Certificado de Recebíveis Imobiliários (Nibal)

Valor: R\$ 35 milhões

Prazo: 9,9 anos

Taxa: TR + 10,8% aa (check)

Data de início e de fim: Set/2008 até Set/2018

Garantias: Alienação Fiduciária da fração ideal dos seguintes shoppings centers de propriedade da Aliansce: (i) 41,6% do Shopping Iguatemi Salvador (condomínio Naciguat); (ii) 71,4% do Shopping Iguatemi Salvador (Condomínio Riguat); (iii) 38% do Shopping Taboão da Serra; (iv) cessão fiduciária de recebíveis dos referidos shoppings depositados em uma conta corrente de titularidade do Itaú BBA; e (v) aval da Devedora.

Tipo de Operação: Operações BNDES (Aliansce)

Valor: R\$ 133 mil

Prazo: 7 anos

Taxa: 10,89% a.a.

Data de início e de fim: abril/2009, set/2009 ou nov/2009 até mar/17

Garantias: cessão fiduciária de recebíveis do Shopping Grande Rio equivalente a 120% do valor da parcela da Remuneração e 20% (cinte por cento) da hipoteca do Shopping Grande Rio.

Tipo de Operação: Operações BNDES (SCGR)

Valor: R\$ 133 mil

Prazo: 7 anos

Taxa: 10,89% a.a.

Data de início e de fim: abril/2009, set/2009 ou nov/2009 até mar/17

Garantias: cessão fiduciária de recebíveis do Shopping Grande Rio equivalente a 120% do valor da parcela da Remuneração e 20% (cinte por cento) da hipoteca do Shopping Grande Rio.

Tipo de Operação: Plano Empresário (CGD)

Valor: R\$ 21 milhões

Prazo: 10,5 anos

Taxa: 10,69%

Data de início e de fim: dez/2010 até jul/2021

Garantias: (i) cessão fiduciária de recebíveis oriundo do pagamento de aluguéis; (ii) hipoteca do shopping; e (iii) aval da Devedora.

Tipo de Operação: Plano Empresário (CGD)

Valor: R\$ 29,5 milhões

Prazo: 10,7 anos

Taxa: 9,88%

Data de início e de fim: jul/2013 até abril/2024

Garantias: (i) Hipoteca do Shopping Campos; (ii) cessão fiduciária de recebíveis equivalentes à, no mínimo 110% (cento e dez por cento) da parcela da remuneração; e (iii) aval da Devedora.

Tipo de Operação: CCB Giro (Aliansce)

Valor: R\$ 76,7 milhões

Prazo: 14,9 anos

Taxa: TRN + 9,88 aa (check)

Data de início e de fim: Maio/2015 até maio/2030

Garantias: (i) alienação fiduciária de 29% (vinte e nove) Shopping Taboão; (ii) cessão fiduciária do fluxo do NOI do Shopping (29% do Shopping atual).

Tipo de Operação: COTAIMOBILIARIA (CTBH)

Valor: R\$ 239,9 milhões

Prazo: 3,5 anos

Data de início e de fim: Fev/2014 até agosto/2017

Garantias: Próprio imóvel

Tipo de Operação: Certificado de Recebíveis Imobiliários (Aliansce)

Valor: R\$115 milhões

Prazo: 15 anos

Taxa: TR + 11,25% (check)

Data de início e de fim: jun/2012 até jun/2027

Garantias: (i) alienação fiduciária de 25,1% do shopping Leblon; (ii) cessão fiduciária de 25,1% do fluxo de aluguéis do shopping Leblon; e (iii) aval da Devedora.

14.9. RELACIONAMENTO ENTRE O ITAÚ BBA E A CEDENTE

Além dos serviços relacionados a presente Oferta, o Itaú BBA não mantém com a Cedente qualquer relacionamento comercial. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Itaú BBA e a Cedente.

A Cedente declara que não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Itaú BBA como instituição intermediária da Oferta. Ainda, a Cedente declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Cedente e o Itaú BBA ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico.

14.10. RELACIONAMENTO ENTRE O ITAÚ BBA E O AGENTE FIDUCIÁRIO

Com exceção do serviço relacionado a presente Emissão, bem como da prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões, o Agente Fiduciário não tem qualquer outra relação com o Itaú BBA.

O Itaú BBA e o Agente Fiduciário não possuem qualquer relação ou vínculo societário.

O Agente Fiduciário declara que não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Itaú BBA como instituição intermediária da Oferta. Ainda, o Agente Fiduciário declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Agente Fiduciário e o Itaú BBA ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico.

14.11. RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E A DEVEDORA

Exceto pela relação existente em razão dos certificados de créditos imobiliários da 136ª, 138ª e 139ª séries da 1ª da Emissora e pelos serviços relacionados à presente Oferta, a Emissora não mantém atualmente relacionamento com a Aliansce.

A RB Capital Securitizadora S.A., sociedade do grupo econômico da Emissora, mantém relacionamento comercial com a Aliansce, no âmbito das ofertas públicas das 34ª Série e 55ª Série, todas da sua 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, na qualidade de emissora e administradora de seus respectivos patrimônios separados.

Ainda, não há qualquer vínculo societário entre a Emissora e a Aliansce.

14.12. RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E A CEDENTE

Além da presente Oferta, a BSC atuou como cedente no âmbito das Ofertas Públicas da (i) 55ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhias Securitizadora S.A.; (ii) 128ª e 130ª séries da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia Securitizadora S.A.; e (iii) 136ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhias Securitizadora S.A.

14.13. RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO

Além dos serviços relacionados com a Oferta, a Emissora mantém com o Agente Fiduciário outros relacionamentos comerciais, sendo que o Agente Fiduciário participa como agente fiduciário em outras séries de CRI da Emissora.

Mais informações sobre a referida participação do Agente Fiduciário em outras séries de CRI da Emissora podem ser consultadas no item 18.5 de seu Formulário de Referência, incorporado por referência a este Prospecto.

Não há qualquer vínculo societário entre a Emissora e o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante.

14.14. RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E A INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Além dos serviços relacionados com a Oferta, a Emissora mantém com a Instituição Custodiante outros relacionamentos comerciais, sendo que a Instituição Custodiante participa como agente fiduciário e Instituição Custodiante de outras séries de CRI da Emissora.

Mais informações sobre a referida participação da Instituição Custodiante em outras séries de CRI da Emissora podem ser consultadas no item 18.5 de seu Formulário de Referência, incorporado por referência a este Prospecto.

Não há qualquer vínculo societário entre a Emissora e a Instituição Custodiante.

14.15. RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E O BANCO LIQUIDANTE/MANDATÁRIO

Além dos serviços relacionados com a Oferta, a Emissora mantém com o Banco Liquidante outros relacionamentos comerciais.

Não há qualquer vínculo societário entre a Emissora e o Banco Liquidante.

14.16. RELACIONAMENTO ENTRE A DEVEDORA E A CEDENTE

Além da presente Oferta, a BSC atuou como cedente no âmbito das Ofertas Públicas da (i) 55ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhias Securitizadora S.A.; (ii) 128ª e 130ª séries da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia Securitizadora S.A.; (iii) 136ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhias Securitizadora S.A.

Adicionalmente, a Cedente é integrante do grupo econômico da Devedora.

14.17. RELACIONAMENTO ENTRE A DEVEDORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO

Além dos serviços relacionados com a Oferta, a Devedora mantém relacionamento comercial como Agente Fiduciário, no âmbito das ofertas públicas da: (i) 55ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhias Securitizadora S.A.; (ii) 128ª e 130ª séries da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia Securitizadora S.A.; (iii) 136ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhias Securitizadora S.A.; (iv) 7ª e 8ª Séries da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Gaia Securitizadora S.A.; e (v) 2ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, para distribuição pública da Aliansce.

Não há relações societárias ou ligações contratuais relevantes entre os administradores e acionistas controladores da Devedora e o Agente Fiduciário.

14.18. RELACIONAMENTO ENTRE A DEVEDORA E A INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Além dos serviços relacionados com a Oferta, a Devedora mantém relacionamento comercial como Instituição Custodiante, no âmbito das ofertas públicas da: (i) 55ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhias Securitizadora S.A.; (ii) 128ª e 130ª séries da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhias Securitizadora S.A.; (iii) 136ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhias Securitizadora S.A.; e (iv) 7ª e 8ª Séries da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Gaia Securitizadora S.A.;

Não há relações societárias ou ligações contratuais relevantes entre os administradores e acionistas controladores da Devedora e o Instituição Custodiante.

14.19. RELACIONAMENTO ENTRE A DEVEDORA E O BANCO LIQUIDANTE

Além dos serviços relacionados com a Oferta, a Devedora mantém relacionamento comercial como Instituição Custodiante, no âmbito das ofertas públicas da: (i) 55ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhias Securitizadora S.A.; (ii) 128ª e 130ª séries da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhias Securitizadora S.A.; (iii) 136ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhias Securitizadora S.A.

Não há relações societárias ou ligações contratuais relevantes entre os administradores e acionistas controladores da Devedora e o Banco Liquidante.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

15. ANEXOS

- ANEXO I** - ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA
- ANEXO II** - ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA EMISSORA QUE APROVA A EMISSÃO
- ANEXO III** - DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400 E DA INSTRUÇÃO CVM 414 E DA INSTRUÇÃO CVM 414
- ANEXO IV** - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400
- ANEXO V** - DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO NOS TERMOS DO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414
- ANEXO VI** - CÓPIA DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES
- ANEXO VII** - CÓPIA DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI
- ANEXO VIII** - CÓPIA DO CONTRATO DE CESSÃO
- ANEXO IX** - CÓPIA DO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS
- ANEXO X** - CÓPIA DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL
- ANEXO XI** - CÓPIA DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO
- ANEXO XII** - INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS DA ALIANSCE REFERENTES AO PERÍODO DE 3 (TRÊS) MESES ENCERRADO EM SETEMBRO, RESPECTIVAS NOTAS EXPLICATIVAS E PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES
- ANEXO XIII** - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA ALIANSCE REFERENTES AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015, RESPECTIVAS NOTAS EXPLICATIVAS E PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES
- ANEXO XIV** - RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DEFINITIVO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP
02 07 15



JUCESP PROTOCOLO
0.602.987/15-5



RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Companhia Aberta

NIRE 35.300.157.648
CNPJ/MF nº 02.773.542/0001-22

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 27 DE MAIO DE 2015

Hora, Data, Local: Às 18:00 horas do dia 27 de maio de 2015, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte.

Convocação e Presença: Dispensada a convocação nos termos do parágrafo 4º do artigo 124 da Lei nº 6.404/76, em decorrência da presença de acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia ("Acionistas").

Mesa: Presidente, Sr. Marcelo Michalú; e Secretário, Sr. Marcelo Meth.

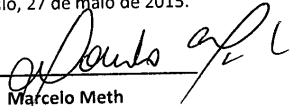
Ordem do Dia: Examinar, discutir e deliberar a reforma e consolidação do Estatuto Social da Companhia, nos termos da *Proposta da Administração e Relatório Detalhado com Justificativas à Alteração do Estatuto Social*, a qual foi disponibilizada aos acionistas em conformidade com o artigo 6º, da Instrução CVM 481/09, com o objetivo de aprovar a reforma da redação do artigo 3º, do Estatuto Social, para inclusão de novos itens no objeto social da Companhia.

Deliberações: Após o exame e discussão, os acionistas aprovaram, por unanimidade, a reforma do Estatuto Social da Companhia, a fim de implementar as alterações conforme Proposta da Administração e Relatório Detalhado com Justificativas à Alteração do Estatuto Social, bem como a consolidação do Estatuto Social da Companhia, que passa a ter vigência com a reação constante do Anexo I da presente ata.

Encerramento: Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a assembleia, depois de lavrada a presente ata que, depois de lida e achada conforme, vai assinada pelos presentes no livro próprio. **Mesa:** Marcelo Michalú - Presidente; Marcelo Meth - Secretário. **Acionistas:** RB Capital Holding S.A. (por seu Diretor Marcelo Michalú e procurador Roberto Carlos Traballi) e RB Capital Serviços de Crédito Ltda. (por seu Diretor Marcelo Meth e procurador Felipe Brito da Silva).

Certifico que a presente é cópia fiel da via lavrada no livro próprio.

São Paulo, 27 de maio de 2015.


Marcelo Meth
Secretário



JUCESP
02 07 15

ANEXO I

(consolidado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 27 de maio de 2015)

ESTATUTO SOCIAL DA RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Companhia Aberta

CAPÍTULO I
DENOMINAÇÃO, OBJETO, DURAÇÃO E SEDE

Artigo 1º - A **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO** ("**Companhia**") é uma sociedade anônima aberta, regida pelo disposto no presente Estatuto Social e pela legislação aplicável em vigor, em especial a Lei nº. 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("**Lei das S.A.**").

Artigo 2º - A Companhia tem sua sede e foro na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, 255, 5º andar, parte, Jardim Europa, CEP 01448-000, sendo-lhe facultado abrir e manter filiais, escritórios ou outras instalações em qualquer parte do território nacional ou do exterior, por deliberação da Assembleia Geral.

Artigo 3º - A Companhia tem por objeto:

- (i) Aquisição de créditos imobiliários e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários, bem como de créditos e direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios do agronegócio;
- (ii) Gestão e administração de carteiras de crédito imobiliário e de créditos e direitos creditórios do agronegócio, próprias ou de terceiros;
- (iii) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários que sejam compatíveis com as suas atividades;
- (iv) Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios do agronegócio que sejam compatíveis com as suas atividades;
- (v) Distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão;
- (vi) Prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros;
- (vii) Consultoria de investimentos em fundos de investimento que tenham como objetivo a aquisição de créditos imobiliários e créditos e direitos creditórios do agronegócio; e
- (viii) a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos imobiliários e créditos e direitos creditórios do agronegócio.



JUL 2015

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.

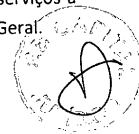
Parágrafo Segundo - Desde que realizados $\frac{3}{4}$ (três quartos) do capital social, o Conselho de Administração poderá aumentá-lo dentro dos limites do capital autorizado, mediante subscrição pública ou particular de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, devendo o preço de emissão das 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.



ESTATUTO

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.

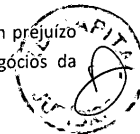
Artigo 14 - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas pelo voto afirmativo da maioria dos acionistas presentes, exceto nos casos em que a lei, este Estatuto Social e/ou os acordos de acionistas registrados nos livros da Companhia prevejam *quorum* maior de aprovação.

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



UNESP

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.

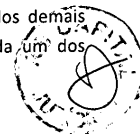
Artigo 19 - O Conselho de Administração reunir-se-á sempre que convocado pelo seu Presidente, pelo Vice-Presidente ou pela maioria de seus membros. A convocação deverá ser enviada a todos os membros do Conselho por carta, telegrama ou fac-símile, com, no mínimo 3 (três) dias úteis de antecedência.

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



CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

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;



00 07 15

- (ix) deliberar sobre a prestação de garantia, contratação de dívida ou concessão de empréstimo;
- (x) deliberar sobre a constituição de quaisquer ônus sobre os ativos da Companhia e a prestação de garantias e obrigações a terceiros;
- (xi) deliberar sobre a aquisição, desinvestimento ou aumento da participação detida pela Companhia no capital social de qualquer sociedade, bem como a participação em qualquer *joint venture*, associação ou negócio jurídico similar; e
- (xii) aprovar atos e operações que importem responsabilidade ou obrigação para a Companhia ou que exonere terceiros de obrigações para com a Companhia, em valores superiores a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), nos termos do Artigo 29, Parágrafo Primeiro, item (i), e Parágrafo Segundo, abaixo.

Seção II Diretoria

Artigo 24 - A Companhia terá uma Diretoria composta por até 7 (sete) Diretores, sendo, necessariamente, 1 (um) Diretor-Presidente, 1 (um) Diretor Vice-Presidente e 1 (um) Diretor de Relações com Investidores. O Diretor-Presidente ou o Diretor Vice-Presidente poderão acumular a função de Diretor de Relações com Investidores. Os demais Diretores poderão ou não ter designações específicas.

Parágrafo Primeiro - Todos os Diretores devem ser residentes no País, acionistas ou não, e ser eleitos pelo Conselho de Administração, com mandato unificado de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo Segundo - Os Diretores serão eleitos pelos membros do Conselho de Administração, sendo requerida a unanimidade de votos para a sua eleição.

Artigo 25 - A Diretoria reunir-se-á sempre que convocada por iniciativa do Diretor-Presidente ou do Diretor Vice-Presidente, devendo a convocação ser enviada por escrito, inclusive por meio de fac-símile, com 3 (três) dias úteis de antecedência.

Parágrafo Único - O *quorum* de instalação das reuniões de Diretoria é a maioria dos membros em exercício. As decisões da Diretoria serão aprovadas por maioria dos seus membros. Não haverá voto de qualidade.

Artigo 26 - Em caso de vacância definitiva no cargo de qualquer Diretor, o substituto deverá ser indicado pelo Conselho de Administração para o período restante até o final do prazo de gestão do Diretor substituído.

Parágrafo Primeiro - Nas suas ausências ou impedimentos temporários, o Diretor-Presidente e o Diretor Vice-Presidente substituir-se-ão reciprocamente. Na ausência ou impedimento de ambos, o Conselho de Administração designará os respectivos substitutos.



00000000
02 07 15

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

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

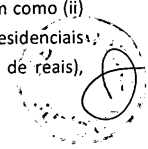
Artigo 28 - Competem à Diretoria as atribuições que a lei, o Estatuto Social e o Conselho de Administração lhe conferirem para a prática dos atos necessários ao funcionamento regular da Companhia, podendo o Conselho de Administração estabelecer atribuições específicas para os cargos de Diretoria.

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

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

- (i) atos que resultem em, ou exonarem 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 exonarem 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 exonarem 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



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA

JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO - JUCESP

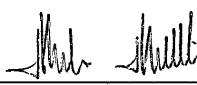


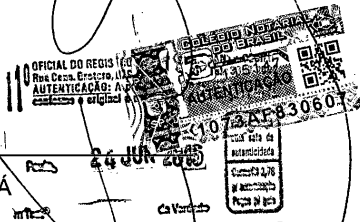
DECLARAÇÃO

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
 ROBERTO DA SILVA SARDINHA
 Registrante Autorizado

110 REGISTRO CIVIL SANTA LECILIA
XEROX EXTRAÍDA NESTA SERVENTIA.

EM BRANCO

ANEXO II

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA EMISSORA QUE APROVA A MISSÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP
07 12 16



JUCESP PROTOCOLO
2.242.851/16-0



RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Companhia Aberta

CNPJ/MF nº 02.773.542/0001-22
NIRE 35300157648

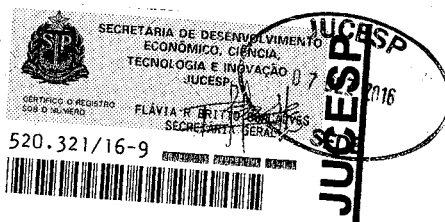
ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 23 DE NOVEMBRO DE 2016

Hora, Data, Local: Às 10:00h do dia 23 de novembro de 2016, na sede social da Companhia, localizada na Rua Amauri, nº 255, 5ª andar, parte, Jardim Europa, CEP 01448-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. **Convocação:** Dispensada a convocação tendo em vista a presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração. **Presença:** A totalidade dos membros do Conselho de Administração. **Mesa:** (i) Presidente, Sr. Marcelo Pinto Duarte Barbará; e (ii) Secretário, Sr. Adalbero de Araújo Cavalcanti. **Ordem do Dia:** Autorizar todos os atos a serem praticados pelos Diretores e/ou procuradores da Companhia referentes a determinada operação de securitização de créditos imobiliários devidos pela Aliansce Shopping Centers S.A. (CNPJ/MF nº 06.082.980/0001-03). **Deliberações:** Os conselheiros, por unanimidade e sem ressalvas, nos termos do item "i", Parágrafo Primeiro, do Artigo 29 do Estatuto Social da Companhia, autorizam todos os atos a serem praticados pelos Diretores e/ou procuradores (da Classe A, B e C, independente dos valores das alçadas previstos nas respectivas procurações) da Companhia, sempre em conjunto de dois (dois Diretores; dois procuradores; ou um Diretor em conjunto com um procurador), referente à operação de securitização de créditos imobiliários devidos pela Aliansce Shopping Centers S.A., no valor de total de até R\$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões reais), com a consequente emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 145ª série da 1ª emissão da Companhia ("Operação"), inclusive para representar a Companhia, caso necessário, em todos os contratos lastros, contratação de prestadores de serviços, contratos de garantia, entre outros relacionados à Operação. Ficam ratificados todos os atos já praticados pelos Diretores e/ou procuradores da Companhia relacionados à Operação. **Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião, depois de lavrada a presente ata que, lida e achada conforme, vai assinada pelos presentes no livro próprio. **Mesa:** Marcelo Pinto Duarte Barbará – Presidente, Adalbero de Araújo Cavalcanti – Secretário. **Conselheiros:** Marcelo Pinto Duarte Barbará, Adalbero de Araújo Cavalcanti e Glauber da Cunha Santos.

Confere com o original lavrado em livro próprio.

São Paulo, 23 de novembro de 2016.

Adalbero de Araújo Cavalcanti
Secretário



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400
E DA INSTRUÇÃO CVM 414 E DA INSTRUÇÃO CVM 414

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111 – 3º andar
Rio de Janeiro – RJ

At.: Superintendência de Registro de Valores Mobiliários – SRE

Sr. Dov Rawet

Gerência de Registro 1 – GER-1

Sr. Raul de Campos

A **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255 – 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), no âmbito da distribuição pública da 145ª série de sua 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI" e "Oferta", respectivamente), a ser realizada pela Emissora tendo por coordenador líder 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 Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3600/3624, 10º andar, conjuntos 101 e 102, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder") **DECLARA**, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e do item 15 do Anexo III da Instrução CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, ("Instrução CVM 414"), exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta, que:


- a) verificou a legalidade e a ausência de vícios na presente operação;
- b) o prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar") e o Termo de Securitização contém e o prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo") conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI a serem ofertados, da Emissora, de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades, da Aliance Shopping Centers S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, n.º 190, 3º andar, sala 301 (parte), Leblon, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 06.082.980/0001-03, e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- c) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 414;
- d) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras,

consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

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

São Paulo, 9 de janeiro de 2017.

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO



Nome: **Carolina Spindola de
Abreu Avancini**
Cargo: **RG: 43.926.522-8 SSP/SP
CPF: 355.688.948-09**



Nome: **Flávia Paolucci Mendonça Bailunx**
Cargo: **RG: 60.917105-7 (SSP/SP)
CPF: 052.718.227-37**

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS
DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM

Rua Sete de Setembro, n.º 111 – 3º andar
Rio de Janeiro – RJ

At.: Superintendência de Registro de Valores Mobiliários – SRE

Sr. Dov Rawet

Gerência de Registro 1 – GER-1

Sr. Raul de Campos Cordeiro

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3600/3624, 10º andar, conjuntos 101 e 102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder"), neste ato representado nos termos de seu estatuto social, na qualidade de instituição financeira intermediária líder da distribuição pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 145ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização ("CRI", "Oferta" e "Emissora", respectivamente), **DECLARA**, nos termos dos parágrafos 1º e 5º do artigo 56 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("Instrução CVM 400"), exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta, que:

- a) o prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar") contém e o prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo") conterá, as informações relevantes necessárias a respeito dos CRI, da Emissora, de suas atividades, da situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, da Aliance Shopping Centers S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, 3º andar, sala 301 (parte), Leblon, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.082.980/0001-03, e quaisquer outras informações relevantes, 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, 9 de janeiro de 2017.

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

FABRICIO CUNHA DE ALMEIDA
Diretor

Nome:

Cargo: **Guilherme Benchimol**
Diretor

Nome:

Cargo:





COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111 – 3º andar
Rio de Janeiro – RJ

At.: Superintendência de Registro de Valores Mobiliários – SRE

Sr. Dov Rawet

Gerência de Registro 1 – GER-1

Sr. Raul de Campos

A **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255 – 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), no âmbito da distribuição pública da 145ª série de sua 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI" e "Oferta", respectivamente), a ser realizada pela Emissora tendo por coordenador líder 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 Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3600/3624, 10º andar, conjuntos 101 e 102, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder") **DECLARA**, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e do item 15 do Anexo III da Instrução CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, ("Instrução CVM 414"), exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta, que:


- a) verificou a legalidade e a ausência de vícios na presente operação;
- b) o prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar") e o Termo de Securitização contém e o prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo") conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI a serem ofertados, da Emissora, de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades, da Aliance Shopping Centers S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, n.º 190, 3º andar, sala 301 (parte), Leblon, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 06.082.980/0001-03, e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- c) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 414;
- d) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras,

consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

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

São Paulo, 9 de janeiro de 2017.

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO



Nome: **Carolina Spindola de
Abreu Avancini**
Cargo: **RG: 43.926.522-8 SSP/SP
CPF: 355.688.948-00**



Nome: **Flavia Palacios Mendonça Bailun**
Cargo: **RG: 60.917105-7 (SSP/SP)
CPF: 052.718.227-37**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO NOS TERMOS DO ITEM 15
DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Declaração do Agente Fiduciário

A PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, salas 302, 303 e 304, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38 ("Agente Fiduciário"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM n.º 414, na qualidade de Agente Fiduciário no âmbito da oferta pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da 145ª Série 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 XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de coordenador líder, e com os assessores legais contratado para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 9 de janeiro de 2017.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS


Por: Camilla de Souza
Cargo: Procuradora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

CÓPIA DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Ministério da Indústria, do Comércio e do Turismo
Secretaria de Comércio e Serviços
Departamento Nacional de Registro do Comércio

00-2017/039726-2 01 fev 2017 16:01
JUCERJA Guia: 102228410

3330028176-2 Atos: 980
ALIANSCÉ SHOPPING CENTERS S A
Cumprir a exigência no Junta » Calculado: 538,00 HASH: F17020397262Q
mesmo local da entrada. DNRC » Calculado: 0,00 Pago: 538,00
ULT. ARQ.: 00003002719 01/02/2017 307 Pago: 0,00

NIRE (da sede ou da filial, quando a sede for em outra UF) CÓDIGO DA NATUF JURÍDICA
33300281762 (vide Tabela 1)

1 - REQUERIMENTO

IL. M. SR. PRESIDENTE DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Nome: ALIANSCÉ SHOPPING CENTERS S A
Nire: 33.3.0028176-2
Protocolo: 00-2017/039726-2 01/02/2017
CERTIFICADO DE DEFERIMENTO EM 02/02/2017, E O REGISTRO SOB O NÚMERO
E DATA ABAIXO.

ED33000754-2/000
DATA: 02/02/2017

5^ª Emissor de Jêbênturas (D)

Representante Legal da Empresa / Agente Auxiliar do Comércio:
Nome: Diogo WPT
Assinatura: [Assinatura]
Telefone de contato: _____

Rio de Janeiro
Local
01.02.2017
Data

2 - USO DA JUNTA COMERCIAL

DECISÃO SINGULAR DECISÃO COLEGIADA

Nome(s) Empresarial(ais) igual(ais) ou semelhante(s): Sessem e Negis Faltas 02/02/17

SIM SIM

Processo em ordem. A decisão.

Data: _____

NÃO NÃO

Data: _____ Responsável: _____

DECISÃO SINGULAR

Processo em exigência. (Vide despacho em folha anexa) 2ª Exigência 3ª Exigência 4ª Exigência 5ª Exigência

Processo deferido. Publique-se e archive-se.

Processo indeferido. Publique-se. Data: _____ Responsável: _____

DECISÃO COLEGIADA

Processo em exigência. (Vide despacho em folha anexa) 2ª Exigência 3ª Exigência 4ª Exigência 5ª Exigência

Processo deferido. Publique-se e archive-se.

Processo indeferido. Publique-se. Data: 02.02.17 Responsável: Antonio Melki Jr. Vogal - JUCERJA Id. Funcional: 138295-1

Presidente da Junta: _____ Turma: _____

OBSERVAÇÕES:

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCÉ SHOPPING CENTERS S A
Nire: 33300281762
Protocolo: 0020170397262 - 01/02/2017
CERTIFICADO DE DEFERIMENTO EM 02/02/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 408F3534C77A7912C87ACA048749295BDB724252FEFC84096B2616DC3318D977
Arquivamento: ED33000754-2/000

[Assinatura]
Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral



5622289

(5)
20

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM GARANTIA REAL, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA ALIANSCE SHOPPING CENTERS S.A.

Pelo presente instrumento particular, **ALIANSCE SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, 3º andar, sala 301 (parte), Leblon, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 06.082.980/0001-03, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro ("**JUCERJA**") sob o NIRE 33.3.0028176-2, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("**Emissora**"), resolve celebrar o presente "*Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária a ser Convolada em Garantia Real, para Colocação Privada, da Aliansce Shopping Centers S.A.*" ("**Escritura de Emissão**"), conforme as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA 1 - TERMOS DEFINIDOS

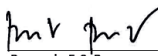
1.1 Os termos definidos e expressões adotadas nesta Escritura de Emissão, iniciados em letras maiúsculas, no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuído no Anexo I desta Escritura de Emissão.

CLÁUSULA 2 - AUTORIZAÇÃO E OBJETO SOCIAL

2.1 A 5ª (quinta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária a ser convolada em garantia real, para colocação privada, da Emissora ("**Emissão**") objeto desta Escritura de Emissão, é celebrada de acordo com a deliberação e aprovação das condições da Emissão tomadas em Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 30 de janeiro de 2017 ("**RCA**"), nos termos do artigo 59, parágrafo 1º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**Lei das Sociedades por Ações**").

2.2 Objeto Social da Emissora

2.2.1 A Emissora tem por objeto social a participação direta ou indireta e exploração econômica de empreendimentos de centros comerciais, *shopping centers* e similares, podendo participar em outras sociedades, como sócia ou acionista, bem como a prestação de serviços de administração de *shopping centers*, de administração de condomínios em geral e de assessoria comercial.


Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SHOPPING CENTERS S A
Nire: 33300281762
Protocolo: 0020170397262 - 01/02/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 02/02/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 408F3534C77A7912C87ACA048749295BDB724252FEFC84096B2616DC3318D977
Arquivamento: ED33000754-2/000



CLÁUSULA 3 - REQUISITOS

A Emissão será realizada com observância dos seguintes requisitos:

3.1 Arquivamento e Publicação da Ata da RCA

5622290

3.1.1 A ata da RCA será arquivada pela Emissora na JUCERJA e publicada no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro e no jornal "Valor Econômico", conforme disposto no artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações no prazo de 10 (dez) dias, prorrogáveis por igual período caso a Emissora comprove estar cumprindo de forma diligente as eventuais exigências formuladas pela JUCERJA.

3.2 Arquivamento da Escritura de Emissão

3.2.1 A presente Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos serão arquivados pela Emissora na JUCERJA, conforme disposto no artigo 62, inciso II, e parágrafo 3º, respectivamente, da Lei das Sociedades por Ações no prazo de 10 (dez) dias contados da data de sua celebração, prorrogáveis por igual período caso a Emissora comprove estar cumprindo de forma diligente as eventuais exigências formuladas pela JUCERJA.

3.3 Dispensa de Registro na CVM e na ANBIMA

3.3.1 A Emissão não será objeto de registro perante a CVM, bem como não será registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA ("ANBIMA"), uma vez que as Debêntures serão objeto de colocação privada, sem qualquer intermediação ou esforço de venda realizado por instituição integrante do sistema de distribuição, perante investidores.

3.4 Registro para Distribuição

3.4.1. As Debêntures não serão registradas para negociação pública em qualquer mercado organizado de negociação, razão pela qual a Emissão fica dispensada do registro de distribuição de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.

3.5 Agente Fiduciário

3.5.1 Não será contratado agente fiduciário para representar os direitos e interesses do Debenturista na presente Emissão.


Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SHOPPING CENTERS S A
Nire: 33300281762
Protocolo: 0020170397262 - 01/02/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 02/02/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 408F3534C77A7912C87ACA048749295BDB724252FEFC84096B2616DC3318D977
Arquivamento: ED33000754-2/000



5622291

CLÁUSULA 4 - CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

4.1 Número da Emissão

4.1.1 A presente Emissão constitui a 5ª (Quinta) emissão de debêntures da Emissora.

4.2 Número de Séries

4.2.1 A Emissão será realizada em série única.

4.3 Valor Total da Emissão

4.3.1 O valor total da Emissão é de R\$180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Valor Total da Emissão").

4.4 Quantidade de Debêntures

4.4.1 Serão emitidas 180.000 (cento e oitenta mil) Debêntures.

4.5 Destinação dos Recursos

4.5.1 Os recursos obtidos por meio da Emissão serão destinados pela Emissora, até 30 de maio de 2022, diretamente ou através de suas subsidiárias, para a construção, compra, venda, expansão, manutenção e desenvolvimento de determinados Empreendimentos imobiliários, nos termos do objeto social da Emissora, conforme descritos no Anexo II desta Escritura de Emissão. A destinação dos referidos recursos será comprovada pela Emissora na forma do Anexo V desta Escritura de Emissão mediante o envio de notas fiscais ou documentos equivalentes ao agente fiduciário dos CRI, podendo este solicitar à Emissora quaisquer esclarecimentos e/ou documentos que se façam necessários para a comprovação da utilização dos referidos recursos, na forma da Cláusula 4.5.2.3.2 abaixo.

4.5.1.1. No caso em que os recursos obtidos por meio da Emissão, forem destinados pela Emissora para a construção, compra, venda, expansão, manutenção e desenvolvimento de determinados Empreendimentos imobiliários através de suas subsidiárias, a Emissora deverá comprovar (i) o aporte dos respectivos recursos na referida subsidiária; e (ii) que tal subsidiária efetivamente aplicou os referidos recursos nos Empreendimentos Imobiliários; na forma do Anexo V desta Escritura de Emissão.

4.5.2. A Emissora poderá alterar os percentuais indicados no Anexo II como proporção dos recursos captados a ser destinada a cada Empreendimento, e tal alteração não depende e não dependerá da anuência do Debenturista, sendo certo que será celebrado um aditamento a esta Escritura de Emissão nos termos da Cláusula 4.5.2.1. abaixo.


Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SHOPPING CENTERS S A
Nire: 33300281762
Protocolo: 0020170397262 - 01/02/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 02/02/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 408F3534C77A7912C87ACA048749295BDB724252FEFC84096B2616DC3318D977
Arquivamento: ED33000754-2/000



5622292

4.5.2.1. A alteração dos percentuais indicados no Anexo II como proporção dos recursos captados a ser destinada a cada Empreendimento, será formalizada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão a ser celebrado pela Emissora e o Debenturista, de forma a refletir as alterações necessárias no Anexo II desta Escritura de Emissão, sendo que o referido aditamento desta Escritura de Emissão deverá ser inscrito na JUCERJA, nos termos da Cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.** Para fins do disposto nesta cláusula, a Emissora enviará comunicação por escrito ao Debenturista para que, dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento de tal comunicação, celebrem o aditamento a esta Escritura de Emissão formalizando as alterações ao Anexo II.

4.5.2.3. A Emissora deverá comprovar a correta destinação dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures na forma da Cláusula 4.5.1 acima, semestralmente, a partir da data de integralização dos CRI ("Data de Integralização"), por meio do envio ao Debenturista da declaração constante do Anexo V desta Escritura de Emissão devidamente preenchida bem como das notas fiscais comprobatórias dos gastos indicados nos quadros do Anexo V desta Escritura de Emissão, sendo que a primeira declaração será apresentada em 24 de setembro de 2017, respeitadas as solicitações realizadas pelo Debenturista em prazo distinto do acordado.

4.5.2.3.1. Não obstante o disposto acima, o agente fiduciário dos CRI deverá, ao longo do prazo dos CRI, verificar o efetivo direcionamento dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures nos Empreendimentos nos termos descritos no Anexo II desta Escritura de Emissão.

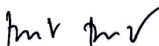
4.5.2.3.2. Na hipótese de o Debenturista sofrer auditoria pela CVM ou outro órgão regulador, o Debenturista poderá solicitar à Emissora, a qual deverá enviar os documentos comprobatórios ou notas fiscais comprobatórias dos gastos indicados no quadro do Anexo V desta Escritura de Emissão até então enviados ao Debenturista no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da solicitação, ou em prazo condizente com o exigido pelo órgão regulador.

4.6 Colocação e Negociação

4.6.1 As Debêntures serão objeto de colocação privada junto ao Debenturista, sem que haja (i) intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, e/ou (ii) realização de qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados.

4.6.2 O Debenturista tem interesse em negociar os créditos e direitos representados pelas Debêntures ("Créditos Imobiliários") e emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária, para representar integralmente os Créditos Imobiliários ("CCI"), que serão cedidos para a Securitizadora e utilizados como lastro em operação de securitização dos recebíveis relativos às Debêntures para a emissão dos CRI, a serem colocados junto a investidores no mercado de capitais. A Emissora desde já autoriza a cessão dos Créditos Imobiliários e demais atos necessários à operação de securitização acima mencionada e se obriga a tomar qualquer providência necessária à viabilização da referida operação de securitização que a Securitizadora entender necessária, sendo certo, porém, que a menos que assim entendido pela Securitizadora, a estruturação de referida operação de securitização independerá de qualquer aprovação ou autorização da Emissora nesse sentido.

4


Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SHOPPING CENTERS S A
Nire: 33300281762
Protocolo: 0020170397262 - 01/02/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 02/02/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 408F3534C77A7912C87ACA048749295BDB724252FEFC84096B2616DC3318D977
Arquivamento: ED33000754-2/000



5622293

CLÁUSULA 5 - CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

5.1 Características Básicas

5.1.1 Valor Nominal Unitário. O valor nominal unitário das Debêntures é de R\$1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

5.1.2 Data de Emissão. Para todos os fins e efeitos legais, a data da Emissão das Debêntures será a data de 1º de março de 2017 ("Data de Emissão").

5.1.3 Colocação. A distribuição das Debêntures será privada, sem a intermediação ou esforço de venda por parte de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários.

5.1.4 Forma. As Debêntures são nominativas, escriturais, sem emissão de cautelas ou certificados.

5.1.5 Comprovação de Titularidade das Debêntures. A Emissora não emitirá certificados das Debêntures. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela averbação no livro de registro de debêntures da Emissora.

5.1.6 Espécie. As Debêntures são da espécie quirografária, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações, e serão automaticamente convoladas em espécie com garantia real, independentemente da celebração de qualquer aditamento à presente Escritura de Emissão, no momento em que forem celebrados os Contratos de Garantia.

5.1.7 Conversibilidade. As Debêntures são simples, não conversíveis em ações de emissão da Emissora.

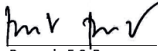
5.1.8. Garantias. Em garantia do integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, deverão ser constituídas, em favor do Debenturista, as seguintes Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, e (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

5.1.8.1. O Contrato de Cessão Fiduciária será celebrado e a Cessão Fiduciária de Recebíveis será regularmente constituída, mediante registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, SP e do Rio de Janeiro, RJ.

5.1.8.2. O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel será celebrado e devidamente prenotado no registro de imóveis competente até a Data de Integralização.

5.1.8.3. As disposições relativas às Garantias estão descritas nos respectivos Contratos de Garantia, os quais, quando celebrados, serão parte integrante, complementar e inseparável desta Escritura de Emissão.

5


Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SHOPPING CENTERS S A
Nire: 33300281762
Protocolo: 0020170397262 - 01/02/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 02/02/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 408F3534C77A7912C87ACA048749295BDB724252FEFC84096B2616DC3318D977
Arquivamento: ED33000754-2/000



5622294

5.2 Condições de Subscrição e Integralização das Debêntures

5.2.1 Prazo de Subscrição. Respeitado o atendimento dos requisitos previstos nesta Escritura de Emissão e no Boletim de Subscrição, as Debêntures serão subscritas na data de assinatura desta Escritura de Emissão na forma aqui prevista.

5.2.2 Integralização. As Debêntures serão integralizadas à vista, em uma única data, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário ("Preço de Integralização"), por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED, na Data de Integralização, desde que cumpridas as condições suspensivas previstas na Cláusula 2.3 do Contrato de Cessão, sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, a Cedente poderá realizar a integralização das Debêntures no Dia Útil imediatamente subsequente caso tenha recebido os recursos decorrentes da cessão das Debêntures e de todos e quaisquer Créditos Imobiliários um dia após a integralização dos CRI. A Emissora deverá assinar na data de recebimento da totalidade dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures, recibo conforme modelo constante do Anexo VI desta Escritura de Emissão.

5.3 Direito de Preferência

5.3.1 Não há direito de preferência na subscrição das Debêntures.

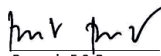
5.4 Características das Debêntures

Prazo e Data de Vencimento. Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo Total e Resgate Antecipado Obrigatório Total descritas na Cláusula 6 abaixo e os Eventos de Vencimento Antecipado descritos na Cláusula 7 abaixo, as Debêntures terão prazo de vencimento de 1.916 (mil novecentos e dezesseis) dias, contados da Data de Integralização, vencendo-se, portanto, em 30 de maio de 2022 ("Data de Vencimento das Debêntures").

5.4.1 Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário das Debêntures. O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente.

5.4.2 Remuneração das Debêntures: Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 99,00% (noventa e nove 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" e "Remuneração das Debêntures", respectivamente), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior (conforme definido abaixo), o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento.

6


Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SHOPPING CENTERS S A
Nire: 33300281762
Protocolo: 0020170397262 - 01/02/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 02/02/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 408F3534C77A7912C87ACA048749295BDB724252FEFC84096B2616DC3318D977
Arquivamento: ED33000754-2/000



5622295

11

5.4.3 O cálculo da Remuneração das Debêntures obedecerá à seguinte fórmula:

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

onde:

J = Valor da Remuneração das Debêntures devida no final de cada Período de Capitalização das Debêntures, calculada com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

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

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

$$\text{Fator Juros} = (\text{Fator DI})$$

onde:

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

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n \left(1 + \frac{P}{100} TDI_k \right)$$

Onde:

P = 99,0000 (noventa e nove)

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

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

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

6

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
 Empresa: ALIANSCE SHOPPING CENTERS S A
 Nire: 33300281762
 Protocolo: 0020170397262 - 01/02/2017
 CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 02/02/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
 Autenticação: 408F3534C77A7912C87ACA048749295BDB724252FEFC84096B2616DC3318D977
 Arquivamento: ED33000754-2/000

Bernardo F. S. Berwanger
 Secretário Geral



5622296

Onde: _____

K = Número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n"

DI_k = Taxa DI de ordem k divulgada pela CETIP, desde 2 (dois) Dias úteis anteriores à Data de Integralização ou 2 (dois) Dias úteis anteriores à Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, inclusive, até 2 (dois) Dias úteis anteriores à data de cálculo, exclusive.

Observações:

- O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo.
- Para fins de cálculo da Remuneração das Debêntures define-se "Período de Capitalização das Debêntures" como o intervalo de tempo que se inicia na Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou nas Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures indicadas na tabela constante do Anexo IV, no mês de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização das Debêntures, e termina nas Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures indicadas na tabela constante do Anexo IV, no mês do próximo pagamento da Remuneração das Debêntures.
- Para a determinação dos valores de pagamento da Remuneração das Debêntures o "Fator Juros" será calculado até a Data de Vencimento das Debêntures, no respectivo mês de pagamento.
- Excepcionalmente, na data do pagamento da primeira Remuneração das Debêntures deverá ser capitalizado aos Juros um prêmio de remuneração equivalente ao somatório da Remuneração das Debêntures de 2 (dois) dias úteis que antecedem a Data de Integralização. O cálculo deste prêmio ocorrerá de acordo com as regras de apuração do Fator DI acima descrito.

5.4.4 **Indisponibilidade Temporária da Taxa DI.** Observado o disposto na Cláusula 5.4.6 abaixo, no caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão, será utilizada, em sua substituição, para apuração de "TDI_k", a última Taxa DI divulgada oficialmente, até a data do cálculo, não sendo devidas compensações entre a Emissora e o Debenturista, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

5.4.5 **Indisponibilidade da Taxa DI.** Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 10 (dez) dias, ou caso seja extinta ou haja a impossibilidade legal ou judicial de aplicação da Taxa DI a

8


Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SHOPPING CENTERS S A
Nire: 33300281762
Protocolo: 0020170397262 - 01/02/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 02/02/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 408F3534C77A7912C87ACA048749295BDB724252FEFC84096B2616DC3318D977
Arquivamento: ED33000754-2/000



5622297

esta Escritura de Emissão, será utilizada, em sua substituição, automaticamente, a taxa substituta que venha a ser adotada pelos agentes de mercado em operações similares. Caso não haja uma taxa substituta para a Taxa DI, será utilizada então a Taxa SELIC, sendo que na falta da Taxa SELIC ("Evento de Ausência da Taxa DI") o Debenturista deverá, no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados do Evento de Ausência da Taxa DI, convocar a assembleia geral de titulares dos CRI (na forma e nos prazos estipulados no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações e no Termo de Securitização), para que os titulares de CRI definam, por aprovação de 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação que estiverem presentes na assembleia e de comum acordo com o Debenturista, o novo parâmetro de Remuneração das Debêntures, e, por consequência, dos CRI, a ser aplicado, desde que representem 10% (dez por cento) dos CRI em circulação, que deverá ser aquele que melhor reflita os parâmetros utilizados em operações similares vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Debêntures, e, por consequência, dos CRI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, será utilizado, para apuração da Remuneração das Debêntures, a última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e o Debenturista quando da deliberação do novo parâmetro de Remuneração das Debêntures para as Debêntures, e, por consequência, dos CRI.

5.4.5.1 Caso a Emissora não concorde com a taxa substitutiva informada pelo Debenturista na forma da Cláusula 5.4.6 acima, a Emissora deverá promover o resgate antecipado das Debêntures em Circulação, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de realização da respectiva assembleia geral de titulares dos CRI, pelo Valor Nominal Unitário, ou seu saldo, conforme o caso, das Debêntures nos termos desta Escritura de Emissão, acrescido da Remuneração das Debêntures (calculada com base na última Taxa DI divulgada) devida até a data do efetivo resgate, inclusive, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Integralização ou da última Data de Pagamento, exclusive, conforme o caso.

5.4.5.2 Na hipótese específica prevista na Cláusula 5.4.6.1 acima, não será devido o prêmio previsto na Cláusula 6.2.5 abaixo

5.4.6 **Pagamento das Debêntures.** Farão jus aos pagamentos relativos às Debêntures aqueles que sejam titulares de Debêntures ao final do Dia Útil imediatamente anterior a cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures. Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo Total, Resgate Antecipado Obrigatório Total e Amortização Extraordinária Facultativa Parcial descritas na Cláusula 6 abaixo e os Eventos de Vencimento Antecipado descritos na Cláusula 7 abaixo, quando aplicáveis, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Debêntures, ou seu saldo, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela devida em 30 de maio de 2022, de acordo com a seguinte fórmula:

Amortização:

$$AM_i = (VN_e \times T a_i)$$

9


Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SHOPPING CENTERS S A
Nire: 33300281762
Protocolo: 0020170397262 - 01/02/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 02/02/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 408F3534C77A7912C87ACA048749295BDB724252FEFC84096B2616DC3318D977
Arquivamento: ED33000754-2/000



5622298

14
nd

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

VNe = conforme definido na cláusula 5.4.3 acima;

Tai = i-ésima taxa de amortização informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme Anexo IV à presente Escritura de Emissão.

5.4.6.1 O pagamento efetivo da Remuneração das Debêntures será feito em parcelas consecutivas, sem carência, sendo o primeiro pagamento em 28 de abril de 2017, e as demais em cada uma das datas de pagamento estabelecidas no Anexo IV (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures"). O Valor Nominal Unitário das Debêntures, ou seu saldo, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela com vencimento em 30 de maio de 2022, nos termos da Cláusula 5.4.7 acima.

5.4.6.2 A amortização, bem como a Remuneração das Debêntures, serão pagas nas respectivas datas de pagamento indicadas no Anexo IV a esta Escritura de Emissão e de acordo com a fórmula a seguir:

$$PMTi = AMi + J, \text{ onde:}$$

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

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

J = conforme definido na cláusula 5.4.4 acima.

5.5 Condições de Pagamento.

5.5.1 Forma e Local de Pagamento. Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Emissora, nas datas estabelecidas nos Anexos IV e V desta Escritura de Emissão, conforme o disposto na Cláusulas 5.4 acima, mediante depósito pela Emissora em conta corrente de titularidade do Debenturista, a ser indicada pelo Debenturista à Emissora, por escrito, com antecedência mínima de 2 (dois) dias da respectiva data de pagamento da Remuneração ou da data de pagamento da parcela de amortização.

5.5.1.1 A Emissora será responsável pelo custo de todos os tributos (inclusive na fonte), incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma desta Escritura de Emissão, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência das Debêntures ("Tributos"). Todos os Tributos que incidam ou venham a incidir sobre os pagamentos feitos pela Emissora em virtude das Debêntures serão suportados pela Emissora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores

10

76

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SHOPPING CENTERS S A
Nire: 33300281762
Protocolo: 0020170397262 - 01/02/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 02/02/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 408F3534C77A7912C87ACA048749295BDB724252FEFC84096B2616DC3318D977
Arquivamento: ED33000754-2/000



5622299

(15)
na

correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre os mesmos, de forma que o Debenturista sempre receba o valor programado líquido de Tributos ou qualquer forma de retenção.

5.5.1.2 Os CRI lastreados nos créditos decorrentes das Debêntures serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI e a Emissora não terá qualquer responsabilidade sobre eventual majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI.

5.5.2 Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos para pagamento de qualquer obrigação prevista ou decorrente da presente Escritura de Emissão, até o primeiro Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

5.5.3 Multa e Encargos Moratórios. Sem prejuízo da Remuneração, em caso de atraso no pagamento de qualquer quantia devida ao Debenturista, os débitos em atraso vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, incidente desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial ("Encargos Moratórios").

5.6 Publicidade

5.6.1 Sem prejuízo das publicações exigidas na forma da lei, todos os atos e decisões relevantes decorrentes da Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver, direta ou indiretamente, o interesse do Debenturista, deverão ser informados por meio de carta, com aviso de recebimento, enviada pela Emissora para o endereço informado à Emissora por escrito pelo Debenturista, nos termos da Cláusula 11.3 abaixo.

5.7 Repactuação

5.7.1 As Debêntures desta Emissão não estarão sujeitas a repactuação programada.

CLÁUSULA 6 - AQUISIÇÃO FACULTATIVA, RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA

6.1 Aquisição Antecipada Facultativa

6.1.1 A Emissora não poderá adquirir as Debêntures em Circulação, observado o disposto na Cláusula 6.2 abaixo.

6.2 Resgate Antecipado Facultativo Total e Amortização Extraordinária Facultativa Parcial das Debêntures

§

11

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SHOPPING CENTERS S A
Nire: 33300281762
Protocolo: 0020170397262 - 01/02/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 02/02/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 408F3534C77A7912C87ACA048749295BDB724252FEFC84096B2616DC3318D977
Arquivamento: ED33000754-2/000



5622300

6.2.1 A partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão, ou seja, a partir do dia 1º de março de 2019, inclusive, as Debêntures poderão, a critério da Emissora, ser resgatadas integralmente ("Resgate Antecipado Facultativo Total"), ou amortizadas parcialmente ("Amortização Extraordinária Facultativa Parcial"), observado o disposto na Cláusula 6.2.2 abaixo.

6.2.2 O Resgate Antecipado Facultativo Total ou a Amortização Extraordinária Facultativa Parcial somente poderá ocorrer mediante o envio de comunicação, por escrito, dirigida ao Debenturista com antecedência mínima de 15 (quinze) dias contados da data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa Parcial, conforme o caso, a ser realizado pela Emissora, sendo que a data de Resgate Antecipado Facultativo Total ou de Amortização Extraordinária Facultativa Parcial deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

6.2.3 Na comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total prevista acima deverá constar: (i) data do Resgate Antecipado Facultativo Total, que não poderá exceder 15 (quinze) dias após a data da referida comunicação; (ii) o valor do Resgate Antecipado Facultativo Total; (iii) o percentual do prêmio incidente sobre o valor do Resgate Antecipado Facultativo Total - a ser calculado, conforme a Cláusula 6.2.5 abaixo; e (iv) quaisquer outras informações necessárias, a critério da Emissora, à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total.

6.2.4 Na comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa Parcial prevista acima deverá constar: (i) a data da Amortização Extraordinária Facultativa Parcial, que não poderá exceder 15 (quinze) dias após a data da referida comunicação; (ii) menção ao percentual do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme aplicável, que será amortizado, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures à época da amortização; (iii) o valor projetado da Amortização Extraordinária Facultativa Parcial; (iv) o percentual do prêmio incidente sobre o valor da Amortização Extraordinária Facultativa Parcial - a ser calculado, conforme a Cláusula 6.2.5 abaixo; e (v) quaisquer outras informações necessárias, a critério da Emissora, à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa Parcial. A Amortização Extraordinária Facultativa Parcial será realizada de forma *pro rata* entre todas as Debêntures em Circulação.

6.2.5 O Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures será realizado mediante o pagamento pela Emissora do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, enquanto que a Amortização Extraordinária Facultativa Parcial terá como base o pagamento de percentual sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures a ser amortizado, sendo que em ambos os casos haverá acréscimo de:

- (i) Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a última Data de Pagamento da Remuneração, até a data do efetivo resgate ou amortização, conforme o caso; e
- (ii) Prêmio flat incidente sobre o valor do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa Parcial, conforme o caso, equivalente à 0,50% (cinco décimos por cento).

12

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SHOPPING CENTERS S A
Nire: 33300281762
Protocolo: 0020170397262 - 01/02/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 02/02/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 408F3534C77A7912C87ACA048749295BDB724252FEFC84096B2616DC3318D977
Arquivamento: ED33000754-2/000



5622301

6.2.6 O pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa Parcial, conforme o caso, será feito mediante depósito em conta corrente indicada pelo Debenturista, ou pelo detentor dos créditos por ela representados, a ser realizado pela Emissora.

6.2.7 As Debêntures resgatadas na forma desta Cláusula 6.2 serão obrigatoriamente canceladas.

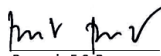
6.2.8. Em caso de Amortização Extraordinária Facultativa Parcial, e mediante solicitação da Emissora, o Debenturista deverá proceder à liberação simultânea das Garantias então existentes, automaticamente, de forma que o percentual do Imóvel Garantia a ser liberado, bem como da Cessão Fiduciária de Recebíveis, será equivalente a 90% (noventa por cento) do resultado da divisão entre o valor da Amortização Extraordinária Facultativa Parcial em questão e o saldo devedor atualizado dos CRI, desde que o percentual remanescente do Imóvel Garantia e dos recebíveis que continuarem objeto das Garantias sejam equivalentes a, no mínimo, 15% (quinze por cento). A liberação das Garantias na forma aqui prevista não ocorrerá caso algum Evento de Vencimento Antecipado tenha ocorrido e não tenha sido sanado dentro dos respectivos prazos de cura previstos na Cláusula 7 abaixo.

6.3. Resgate Antecipado Obrigatório Total

6.3.1. A Emissora deverá realizar o resgate antecipado total das Debêntures ("Resgate Antecipado Obrigatório Total"), nos termos previstos nas Cláusulas 6.3.2 e seguintes abaixo, caso, após 360 (trezentos e sessenta) dias contados da data de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, não tenha sido efetivado o registro do referido Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente, ou a qualquer momento seja verificada a impossibilidade do registro conforme decisão judicial final da qual não caiba recurso, nos termos da Cláusula 3.1.3.3 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

6.3.2. Tão logo o Debenturista tome ciência da ocorrência do evento indicado acima, deverá convocar uma Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de sua ciência. Caso (i) a referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI não seja instalada nem em primeira, nem em segunda convocação, ou (ii) caso seja instalada mas não haja quórum de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI em Circulação, para deliberar a respeito da matéria, ou (iii) caso a Assembleia Geral de Titulares dos CRI seja instalada, haja quórum para deliberação e os titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, decidam pelo Resgate Antecipado Obrigatório Total das Debêntures, o Debenturista deverá formalizar uma ata de Assembleia Geral de Debenturistas demandando o Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures, sendo que a Emissora deverá pagar o valor de resgate estabelecido na forma da Cláusula 6.3.3 abaixo, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento pela Emissora de comunicação enviada pelo Debenturista neste sentido no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data da referida Assembleia Geral dos Titulares dos CRI. Todavia, caso a Assembleia Geral de Titulares dos CRI acima mencionada seja instalada e haja deliberação na Assembleia Geral de Titulares dos CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação na assembleia geral contrariamente ao Resgate Antecipado Obrigatório Total das Debêntures, o Debenturista deverá formalizar uma ata de

13


Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SHOPPING CENTERS S A
Nire: 33300281762
Protocolo: 0020170397262 - 01/02/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 02/02/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 408F3534C77A7912C87ACA048749295BDB724252FEFC84096B2616DC3318D977
Arquivamento: ED33000754-2/000



5622302

Assembleia Geral de Debenturistas aprovando que o Resgate Antecipado Obrigatório Total não será demandado na hipótese em questão.

6.3.3. O Resgate Antecipado Obrigatório Total das Debêntures será realizado mediante o pagamento pela Emissora do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo da cobrança dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, e acrescido de prêmio calculado, conforme a Cláusula 6.2.5 acima.

6.3.4. As Debêntures resgatadas na forma desta Cláusula 6.3 serão obrigatoriamente canceladas.

CLÁUSULA 7 - VENCIMENTO ANTECIPADO

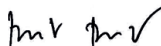
7.1 Eventos de Inadimplemento

7.1.1 As Debêntures e todas as obrigações constantes desta Escritura de Emissão serão consideradas antecipadamente vencidas, tornando-se exigível da Emissora o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo da cobrança dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, e acrescido de prêmio calculado, conforme a Cláusula 6.2.5 acima, para as Debêntures ("Montante Devido Antecipadamente"), na ocorrência das hipóteses descritas nesta Cláusula, observados os eventuais prazos de cura, quando aplicáveis, e o disposto nas cláusulas abaixo.

7.2 Eventos de Vencimento Antecipado Automático

7.2.1 Observados os eventuais prazos de cura aplicáveis, a ocorrência de quaisquer dos eventos indicados a seguir acarretará o vencimento antecipado automático das Debêntures, independentemente de qualquer aviso extrajudicial, interpelação judicial, notificação prévia à Emissora ou consulta ao Debenturista ("Eventos de Vencimento Antecipado Automático"):

- (i) liquidação, dissolução ou extinção da Emissora, da Alsupra e/ou da BSC, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei, exceto no caso da Reorganização Societária;
- (ii) requerimento de autofalência ou pedido de falência formulado por terceiros e não elidido no prazo legal pela Emissora, Alsupra ou BSC;
- (iii) pedido de recuperação judicial ou recuperação extrajudicial da Emissora, da Alsupra ou da BSC;


Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SHOPPING CENTERS S A
Nire: 33300281762
Protocolo: 0020170397262 - 01/02/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 02/02/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 408F3534C77A7912C87ACA048749295BDB724252FEFC84096B2616DC3318D977
Arquivamento: ED33000754-2/000



5622303

- (iv) transformação da Emissora de sociedade por ações em sociedade limitada ou qualquer outro tipo societário;
- (v) vencimento antecipado de quaisquer dívidas e/ou obrigações financeiras da Emissora, da Alsupra e/ou da BSC, e/ou de quaisquer de suas controladas, diretas e/ou indiretas, e/ou de coligadas, decorrente(s) de títulos, contratos financeiros, empréstimos ou qualquer outra dívida celebrada com quaisquer terceiros envolvendo valor, individualmente ou em conjunto, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais);
- (vi) questionamento judicial pela Emissora, Alsupra ou BSC sobre a validade, nulidade e exequibilidade desta Escritura de Emissão e/ou do Contrato de Cessão;
- (vii) se for verificada a invalidade, nulidade, inexecutabilidade desta Escritura de Emissão e/ou do Contrato de Cessão, por meio de decisão judicial transitada em julgado;
- (viii) inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação pecuniária oriunda das Debêntures (pagamento de principal e juros), não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado de seu vencimento, exceto para obrigações pecuniárias que possuam outro prazo de cura definido nesta Escritura de Emissão, observado, ainda, o estabelecido na Cláusula 7.3.4 abaixo; ou
- (ix) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora, Alsupra e/ou BSC, das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão ou nos demais Documentos da Operação, exceto no caso da Reorganização Societária.

7.2.2 Ocorrido qualquer Evento de Vencimento Antecipado Automático, as Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, neste sentido, obrigando-se a Emissora a realizar, no Prazo para Pagamento Antecipado (conforme definido abaixo), o pagamento do Montante Devido Antecipadamente.

7.3 Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático

7.3.1 Tão logo o Debenturista tome ciência da ocorrência de quaisquer dos eventos indicados a seguir não sanados no prazo de cura, quando aplicável, deverá adotar as providências previstas na Cláusula 7.3.2 abaixo ("Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático") e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, os "Eventos de Vencimento Antecipado"):

- (i) caso os recursos obtidos com a emissão das Debêntures não sejam destinados conforme a Destinação dos Recursos, indicada na Cláusula 4.5 acima;
- (ii) alteração ou modificação do objeto social disposto no Estatuto Social da Emissora conforme em vigor nesta data, que modifique substancialmente as atividades por ela praticadas atualmente;

15


Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SHOPPING CENTERS S A
Nire: 33300281762
Protocolo: 0020170397262 - 01/02/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 02/02/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 408F3534C77A7912C87ACA048749295BDB724252FEFC84096B2616DC3318D977
Arquivamento: ED33000754-2/000



5622304

- (iii) alienação, cisão, fusão ou incorporação ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Emissora, a Alsupra ou a BSC, para quaisquer terceiros e que resulte em alteração de Controle da Emissora, bem como da Alsupra e/ou da BSC, salvo se (a) a referida operação não implicar na redução do último *rating* anual da Emissora, ou (b) caso a operação implique na redução do referido *rating* da Emissora e, (b.1) seja obtida a anuência do Debenturista após ter sido comunicado pela Emissora até a data da ocorrência da respectiva operação, observado que o Debenturista deverá se manifestar em até 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida comunicação, sob pena de que, após o referido prazo, a anuência será considerada como não obtida, ou (b.2) em caso de não obtenção da anuência do Debenturista, seja realizado o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, sendo que, nesta hipótese, a Emissora deverá comunicar a sua intenção em realizar o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, de acordo com o estabelecido na Cláusula 6.2.3 acima, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data na qual a anuência não foi obtida, bem como não será aplicável o período de *lock-up* estabelecido na Cláusula 6.2.1 acima e não será devido o prêmio estabelecido na Cláusula 6.2.5 acima; ou (c) referida operação consistir na Reorganização Societária;
- (iv) descumprimento pela Emissora, Alsupra e/ou BSC de qualquer obrigação pecuniária oriunda dos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tal obrigação se tornou devida, exceto para obrigações pecuniárias que possuam outro prazo de cura já definido nos Documentos da Operação, observado o estabelecido na Cláusula 7.3.4 abaixo;
- (v) redução do capital social da Emissora, sem a prévia aprovação dos Debenturistas nos termos da Cláusula 7.3.3 abaixo, exceto se (a) para a absorção de prejuízos, ou (b) para os fins da Reorganização Societária;
- (vi) inadimplemento, pela Emissora, pela Alsupra e/ou pela BSC, e/ou por quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas, e/ou coligadas, de qualquer obrigação pecuniária envolvendo valor, individualmente ou em conjunto, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) não sanado: (a) no prazo previsto no respectivo contrato, se houver, ou (b) caso não haja um prazo de cura específico no respectivo contrato, no prazo de até 10 (dez) dias da data em que tal obrigação se tornou devida, exceto se validamente comprovado, neste prazo, a critério do Debenturista, que o pagamento não era devido, por qualquer razão;
- (vii) realização de qualquer pagamento de dividendos pela Emissora, de juros sob capital próprio ou de qualquer tipo de participação nos resultados pela Emissora caso esteja em curso de um Evento de Vencimento Antecipado nos termos desta Escritura de Emissão, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social da Emissora em vigor nesta data;
- (viii) descumprimento, pela Emissora, pela Alsupra e/ou pela BSC, de qualquer obrigação não pecuniária, prevista nesta Escritura de Emissão e/ou nos Documentos da Operação, não

16


Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

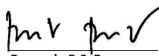
Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCCE SHOPPING CENTERS S A
Nire: 33300281762
Protocolo: 0020170397262 - 01/02/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 02/02/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 408F3534C77A7912C87ACA048749295BDB724252FEFC84096B2616DC3318D977
Arquivamento: ED33000754-2/000



5622305

sanada em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data em que for recebido aviso escrito enviado pelo Debenturista à Emissora, exceto para obrigações que possuam outro prazo de cura definido nesta Escritura de Emissão ou nos demais Documentos da Operação;

- (ix) se a Emissora, a Alsupra, a BSC e/ou por quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas, e/ou coligadas, sofrer protesto de título em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), por cujo pagamento seja responsável e que no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da data do respectivo protesto, (a) não seja comprovado que tal protesto foi efetuado por erro ou má-fé e terceiro, (b) o protesto não for cancelado ou sustado, ou (c) a exequibilidade do protesto não for suspensa por decisão judicial ou (d) se houver depósito em garantia;
- (x) inadimplemento, pela Emissora, por quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas, e/ou por suas coligadas, de qualquer decisão judicial, administrativa e/ou arbitral irrecorrível contra a Emissora, quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas, e/ou suas coligadas, em valor unitário ou agregado, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais);
- (xi) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subconvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, que sejam necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora e/ou por qualquer de suas Controladas, diretas ou indiretas, e/ou suas coligadas, conforme o caso, e desde que, cumulativamente, (a) tal ato implique diretamente na redução do último rating anual da Emissora, e (b) a referida não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, não seja contestada, tendo sido obtido efeito suspensivo dos seus efeitos, em até 30 (trinta) dias contados da data da sua ocorrência;
- (xii) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Emissora, Alsupra e/ou BSC, nesta Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, provaram-se falsas, incorretas, incompletas ou enganosas na data em que foram prestadas. As declarações prestadas pela Emissora, Alsupra e/ou BSC, nesta Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, incorretas ou incompletas, poderão ser sanadas, quando possível, no prazo até 15 (quinze) Dias Úteis contados em que a Emissora, a Alsupra e/ou a BSC for notificada pela Emissora de tal fato;
- (xiii) ato de qualquer autoridade governamental com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente, totalidade ou parte substancial dos ativos, propriedades, das ações do capital social da Emissora, Alsupra e/ou BSC, desde que, cumulativamente, (a) tal ato afete de forma adversa a capacidade da Emissora, Alsupra e/ou BSC de cumprir qualquer de suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, e (b) o referido ato praticado por autoridade governamental não seja contestado, tendo sido obtido efeito suspensivo dos seus efeitos, em até 30 (trinta) dias contados da data da sua ocorrência;

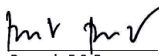

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SHOPPING CENTERS S A
Nire: 33300281762
Protocolo: 0020170397262 - 01/02/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 02/02/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 408F3534C77A7912C87ACA048749295BDB724252FEFC84096B2616DC3318D977
Arquivamento: ED33000754-2/000



5622306

- (xiv) descumprimento de qualquer obrigação anticorrupção, quando aplicável, e existência de sentença condenatória transitada em julgado, em razão da prática, pela Emissora, de atos que importem trabalho infantil, trabalho análogo ao escravo, proveito criminoso da prostituição ou danos ao meio ambiente;
- (xv) ocorrência de (a) sinistro total no Imóvel Garantia ou (b) sinistro parcial caso o prazo estimado para conclusão da reconstrução do Imóvel Garantia seja superior ao período de cobertura do seguro de perda de receitas do Imóvel Garantia;
- (xvi) se ocorrer a cassação da licença ambiental relativa ao Imóvel Garantia ou se durante a vigência desta Escritura de Emissão for constatado que o Imóvel Garantia (a) possui restrição ao uso, incluindo restrições relacionadas a parcelamento de solo, preservação do patrimônio arqueológico, paleontológico e histórico, ou que o tomador não cumpre exigências estabelecidas pelo órgão competente; ou (b) está localizado em terras de ocupação indígena e quilombola e unidades de conservação, assim definidas pela autoridade competente;
- (xvii) (A) não recomposição do Fundo de Liquidez; e (B) a utilização do Fundo de Liquidez por 3 (três) meses consecutivos ou 6 (seis) meses não consecutivos;
- (xviii) não observância, pela Emissora, dos seguintes índices financeiros cumulativamente (ou seja, a não observância de apenas um dos Índices Financeiros estipulados nos itens "a" e "b" abaixo não constituirá um Evento de Vencimento Antecipado), sendo referidos Índices Financeiros calculados pela Emissora até 10 (dez) dias corridos após a divulgação das demonstrações financeiras consolidadas da Emissora a partir de 2017 (inclusive), a serem verificadas pelo Debenturista anualmente com base nas informações anuais consolidadas divulgadas regularmente pela Emissora ("Verificação Anual pelo Debenturista"), observando-se que a primeira Verificação Anual pelo Debenturista ocorrerá com base nos resultados de 31 de dezembro de 2016 ("Índice Financeiro"):
- (a) relação entre Dívida Líquida e EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial igual ou inferior a 3,5 (três inteiros e cinco décimos) vezes.
- (b) relação entre:
- (1) O índice obtido pela divisão do Caixa e Equivalentes de Caixa somado as Aplicações Financeiras de Curto Prazo e ao EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º trimestre de cada ano, devidamente anualizado (multiplicado por 4 (quatro)), por empréstimos, financiamentos e instrumentos de dívidas constantes do Passivo Circulante Gerencial, igual ou superior 1,3 (um inteiro e três décimos) vezes; e
- (2) O índice obtido pela divisão do EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º trimestre de cada ano, devidamente anualizado (multiplicado por 4 (quatro)), por pagamentos de juros decorrentes de empréstimos, cédulas de crédito imobiliário e


Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SHOPPING CENTERS S A
Nire: 33300281762
Protocolo: 0020170397262 - 01/02/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 02/02/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 408F3534C77A7912C87ACA048749295BDB724252FEFC84096B2616DC3318D977
Arquivamento: ED33000754-2/000



5622307

(23)
[Handwritten signature]

debêntures, constantes do Fluxo de Caixa Gerencial, deduzidos da Receita Financeira Gerencial, igual ou superior 1,5 (um inteiro e cinco décimos) vezes.

(c) Para fins do presente item (xviii), aplicar-se-ão as seguintes definições:

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

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

7.3.2. Caso seja verificada a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático, o Debenturista deverá convocar uma Assembleia Geral dos Titulares dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contados de sua ciência sobre tal evento. Caso (i) a referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI não seja instalada nem em primeira, nem em segunda convocação, ou (ii) a referida Assembleia Geral seja instalada (a) em primeira convocação, e os Titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, ou (b) em segunda convocação, e os Titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos presentes, desde que estes representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, decidam pela declaração do vencimento antecipado das Debêntures, o Debenturista deverá formalizar uma ata de Assembleia Geral de Debenturistas aprovando a declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Emissora constantes desta Escritura de Emissão, sendo que a Emissora deverá pagar o Montante Devido Antecipadamente no Prazo para Pagamento Antecipado. Todavia, caso a Assembleia Geral de Titulares dos CRI, acima mencionada, seja instalada e não haja deliberação de Titulares dos CRI, representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos presentes, desde que estes representem, no mínimo 10% (dez por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação, contrariamente à declaração do vencimento antecipado das Debêntures, o Debenturista deverá formalizar uma Assembleia Geral de Debenturistas aprovando a declaração do vencimento antecipado em questão.

7.3.3. Para os fins do estabelecido no item (v), da Cláusula 7.3.1 acima, a Emissora deverá convocar uma Assembleia Geral dos Titulares dos CRI previamente à realização da redução do seu capital social. Caso (i) a referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI não seja instalada nem em primeira, nem em segunda convocação, ou (ii) a referida Assembleia Geral seja instalada (a) em primeira convocação, e os Titulares de representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, ou (b) em segunda convocação, e os Titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos presentes, desde que estes representem, no mínimo, 10%

19

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]
Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SHOPPING CENTERS S A
Nire: 33300281762
Protocolo: 0020170397262 - 01/02/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 02/02/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 408F3534C77A7912C87ACA048749295BDB724252FEFC84096B2616DC3318D977
Arquivamento: ED33000754-2/000



5622308

(dez por cento) dos CRI em Circulação, decidam pela não aprovação da redução do capital social da Emissora, a Emissora não poderá realizar a redução do seu capital social sob pena de incorrer em um Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático. Todavia, caso a Assembleia Geral de Titulares dos CRI acima mencionada seja instalada e haja deliberação de Titulares dos CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e/ou 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes, em segunda convocação, a favor da aprovação da redução do capital social da Emissora, o Debenturista deverá formalizar uma Assembleia Geral de Debenturistas aprovando a redução do capital social da Emissora em questão.

7.3.4. Para os fins do estabelecido no item (viii) da Cláusula 7.2.1 acima e no item (iv) da Cláusula 7.3.1 acima, não será considerado como descumprimento de obrigação pecuniária oriunda das Debêntures e/ou dos Documentos da Operação pela Emissora, Alsupra e/ou BSC, caso existam recursos no Fundo de Liquidez em montante suficiente para cumprir com a obrigação pecuniária inadimplida.

7.4 Vencimento Antecipado – Procedimentos Aplicáveis

7.4.1 Os valores mencionados nas Cláusulas 7.2.1 e 7.3.1 acima para fins da configuração dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático e dos Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático serão reajustados ou corrigidos pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE"), anualmente, desde a Data de Integralização das Debêntures.

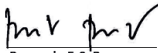
7.4.2 Uma vez vencidas antecipadamente as Debêntures, o Debenturista deverá enviar imediatamente uma comunicação à Emissora nos termos da Cláusula 11.3 abaixo.

7.4.3 Declarado o vencimento antecipado das Debêntures, o resgate das mesmas deverá ser efetuado em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento pela Emissora da comunicação mencionada na Cláusula 7.4.2 acima ("Prazo para Pagamento Antecipado").

7.4.4. Após a emissão dos CRI, e exceto pelo disposto na Cláusula 11.4.3. abaixo, o exercício de qualquer prerrogativa prevista nesta Escritura de Emissão pelo Debenturista dependerá da prévia manifestação dos respectivos titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral, nos termos previstos no Termo de Securitização.

7.4.5. Para os fins do disposto no item "xvii" da Cláusula 7.3.1 acima, em cada Verificação Anual pelo Debenturista, os Índices Financeiros deverão ser calculados pela Emissora com base nas normas contábeis vigentes à época da elaboração das demonstrações financeiras da Emissora e deverão ser enviados ao Debenturista a respectiva memória de cálculo dos Índices Financeiros acompanhado de todos os documentos necessários a sua verificação até a data mencionada no item "xvii" da Cláusula 7.3.1. Desse modo, a Emissora desde já se compromete durante toda a vigência das Debêntures, a apresentar ao Debenturista, todas as informações contábeis necessárias para que esses possam verificar os Índices Financeiros com base nas informações contábeis derivadas das demonstrações financeiras da Emissora que, por sua vez, serão auditadas pelos auditores independentes da Emissora

20


Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SHOPPING CENTERS S A
Nire: 33300281762
Protocolo: 0020170397262 - 01/02/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 02/02/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 408F3534C77A7912C87ACA048749295BDB724252FEFC84096B2616DC3318D977
Arquivamento: ED33000754-2/000



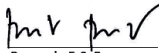
à época, devidamente registrados na CVM. A Emissora auxiliará o Debenturista no entendimento das informações contábeis a ele fornecidas nos termos desta Cláusula 7.4.5 para que o Debenturista possa verificar os Índices Financeiros.

CLÁUSULA 8 - OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

5622309 8.1 Obrigações Adicionais

A Emissora adicionalmente se obriga a:

- (i) disponibilizar ao Debenturista:
 - (a) dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou na data de sua publicação, cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes;
 - (b) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação que razoavelmente lhe venha a ser solicitada e exclusivamente para os fins de proteção dos interesses do Debenturista sob esta Emissão, permitindo que o Debenturista (ou o auditor independente por este contratado a suas expensas), através de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da solicitação, qualquer informação relevante para a presente Emissão que lhe venha a ser solicitada, desde que já sejam públicos e/ou desde que sua divulgação ao Debenturista não seja vedada por dever de confidencialidade legal ou contratualmente estabelecido em relação à Emissora;
 - (c) disponibilizar via sistema IPE da CVM, dentro dos prazos previstos na legislação e demais normativos da CVM aplicáveis, notificação da convocação de qualquer assembleia geral de acionistas da Emissora, bem como cópias de todas as atas de todas as assembleias gerais de acionistas da Emissora, bem como a data e ordem do dia de assembleias a se realizar e de todas as reuniões do Conselho de Administração, da Diretoria e do Conselho Fiscal, se instalado, que, de alguma forma, envolvam interesse do Debenturista;
 - (d) cópia de qualquer notificação judicial ou extrajudicial recebida pela Emissora envolvendo procedimento de valor equivalente a, no mínimo, R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), em até 5 (cinco) Dias Úteis após o oferecimento de qualquer forma de resposta, defesa, contestação ou reconvenção, conforme o caso, acompanhada da respectiva cópia destes, sendo o valor acima referido reajustado anualmente, desde a Data de Emissão das Debêntures, pelo IPCA;


Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SHOPPING CENTERS S A
Nire: 33300281762
Protocolo: 0020170397262 - 01/02/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 02/02/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 408F3534C77A7912C87ACA048749295BDB724252FEFC84096B2616DC3318D977
Arquivamento: ED33000754-2/000



5622310

- (e) informações a respeito de qualquer dos eventos indicados Cláusula 7 acima no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após a sua ocorrência;
- (f) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, ou em prazo menor a ser indicado pelo Debenturista, caso a solicitação seja decorrente de exigência de qualquer órgão público, fornecer qualquer informação que lhe venha a ser solicitada pelos Debenturistas acerca da comprovação da utilização dos recursos obtidos com a Emissão; e/ou
- (g) comprovar a Destinação dos Recursos imobiliária através do envio de relatórios semestrais, sendo que o primeiro relatório será apresentado 6 (seis) meses após a Data de Integralização, conforme Anexo V, demonstrando a utilização dos mesmos conforme descrito na Cláusula 4.5.2.3 acima, e, caso solicitado, enviar os documentos comprobatórios e/ou notas fiscais que o agente fiduciário dos CRI entenda serem necessários;
- (ii) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação em vigor à época;
- (iii) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- (iv) convocar Assembleia Geral de Debenturista para deliberar sobre qualquer das matérias que direta ou indiretamente se relacione com a presente Emissão, nos termos da Cláusula 10 desta Escritura de Emissão, caso o Debenturista não o faça;
- (v) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor à época;
- (vi) cumprir, em todos os aspectos, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;
- (vii) notificar o Debenturista sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora;
- (viii) manter adequadamente segurados os bens que sejam materialmente relevantes para o desenvolvimento das suas atividades, incluindo, mas sem se limitar, ao Imóvel Garantia;
- (ix) arcar com todos os custos de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão, tais como esta Escritura de Emissão, seus eventuais aditamentos e os atos societários da Emissora, bem como demais despesas que sejam de sua responsabilidade, conforme previsto nos Documentos da Operação;

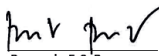

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SHOPPING CENTERS S A
Nire: 33300281762
Protocolo: 0020170397262 - 01/02/2017
CERTIFICADO O DEFERIMENTO EM 02/02/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 408F3534C77A7912C87ACA048749295BDB724252FEFC84096B2616DC3318D977
Arquivamento: ED33000754-2/000



5622311

- (x) manter seu registro de companhia aberta, no mínimo na "categoria B", junto à CVM;
- (xi) aplicar os recursos captados por meio da presente Emissão na finalidade descrita na Cláusula 4.5 acima; e
- (xii) utilizar os recursos captados em função da emissão das Debêntures exclusivamente em atividades lícitas e em conformidade com as leis, regulamentos e normas relativas à proteção ao meio ambiente, ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, além de outras normas que lhe sejam aplicáveis em função de suas atividades. Adicionalmente, a Emissora se obriga, durante a vigência desta Escritura de Emissão, a:
- a) cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e relativas ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, bem como obter todos os documentos (laudos, estudos, relatórios, licenças etc.) exigidos pela legislação e necessários para o exercício regular e seguro de suas atividades, apresentando ao Debenturista, sempre que por este solicitado, as informações e documentos que comprovem a conformidade legal de suas atividades e o cumprimento das obrigações assumidas nesta Cláusula;
- b) envidar os melhores esforços para que seus clientes e prestadores de serviço adotem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas a segurança e saúde do trabalho, inclusive no tocante a não utilização de trabalho infantil ou análogo ao escravo, se possível mediante condição contratual específica;
- c) comunicar o Debenturista sobre eventual autuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange a saúde e segurança ocupacional, trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil, bem como sobre a revogação, cancelamento ou não obtenção de autorizações ou licenças necessárias para o funcionamento do Imóvel Garantia;
- d) não utilizar os recursos recebidos em virtude da integralização das Debêntures em desacordo com as finalidades previstas neste documento, em especial para o desenvolvimento de atividade de pesquisa ou projeto voltados para obtenção de Organismos Geneticamente Modificados – OGM e seus derivados ou avaliação de biossegurança desses organismos, o que engloba, no âmbito experimental, a construção, cultivo, produção, manipulação, transporte, transferência, importação, exportação, armazenamento, pesquisa, comercialização, consumo, liberação no meio ambiente e ao descarte de OGM e seus derivados;
- e) manter o Debenturista indene contra qualquer responsabilidade por danos ambientais ou autuações de natureza trabalhista ou relativas a saúde e segurança ocupacional, obrigando-se a ressarcir-lo de quaisquer quantias que venha a desembolsar em função de condenações ou autuações nas quais a autoridade entenda estar relacionada à utilização dos recursos financeiros decorrentes deste título;


Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SHOPPING CENTERS S A
Nire: 33300281762
Protocolo: 0020170397262 - 01/02/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 02/02/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 408F3534C77A7912C87ACA048749295BDB724252FEFC84096B2616DC3318D977
Arquivamento: ED33000754-2/000



5622312

- f) monitorar suas atividades de forma a identificar e mitigar os impactos ambientais não antevistos no momento da emissão das Debêntures; e
- (g) monitorar seus fornecedores diretos e relevantes no que diz respeito a impactos ambientais, respeito às legislações social e trabalhista, normas de saúde e segurança ocupacional, bem como a inexistência de trabalho análogo ao escravo ou infantil.

CLÁUSULA 9 - DECLARAÇÕES E GARANTIAS

9.1 Observadas as demais disposições desta Escritura de Emissão, a Emissora declara, nesta data, ao titular das Debêntures que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade anônima, de acordo com as leis brasileiras e está devidamente autorizada a conduzir os seus negócios, com plenos poderes para deter, possuir e operar seus bens;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias, inclusive as societárias, à celebração desta Escritura de Emissão, à emissão das Debêntures, dos demais Documentos da Operação de que é parte e ao cumprimento de suas obrigações aqui e ali previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e os constantes de seu estatuto social necessários para tanto;
- (iii) os seus representantes legais que assinam esta Escritura de Emissão têm poderes nos termos do estatuto social da Emissora e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) tem todas as autorizações e licenças exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais necessárias para o exercício de suas atividades, sendo todas válidas, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial ou no que se refere a autorizações e licenças cuja falta não possa resultar em impacto adverso relevante para as atividades da Emissora, ou para a capacidade da Emissora em honrar as obrigações relativas às Debêntures;
- (v) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão não infringem ou contrariam: (a) qualquer contrato ou documento no qual a Emissora seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, com exceção dos Contratos de Garantia, ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (c) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que seja de seu conhecimento e que afete a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades;

24

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SHOPPING CENTERS S A
Nire: 33300281762
Protocolo: 0020170397262 - 01/02/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 02/02/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 408F3534C77A7912C87ACA048749295BDB724252FEFC84096B2616DC3318D977
Arquivamento: ED33000754-2/000



5622313

- (vi) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos desta Escrita de Emissão, ou para a realização da Emissão, salvo por aquelas descritas nesta Escritura de Emissão;
- (vii) todas as informações prestadas no âmbito da presente Emissão, para fins de análise e aprovação da emissão das Debêntures, são corretas, verdadeiras e completas em todos os seus aspectos na data na qual referidas informações foram prestadas e não omitem qualquer fato necessário para fazer com que referidas informações não sejam enganosas em referido tempo à luz das circunstâncias nas quais foram prestadas;
- (viii) no seu melhor do seu conhecimento está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
- (ix) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de cálculo da Remuneração, que foi acordada por livre vontade, em observância ao princípio da boa-fé;
- (x) esta Escritura de Emissão constitui obrigação legal, válida, eficaz e vinculante da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil;
- (xi) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, divulgada pela CETIP, e que a forma de cálculo da Remuneração foi acordada por livre vontade pela Emissora, em observância ao princípio da boa-fé;
- (xii) cumpre e faz suas respectivas subsidiárias, seus conselheiros, diretores e funcionários cumprirem as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei n.º 12.846/13, sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, na medida em que: (a) adotam programa de integridade, nos termos do Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015, visando a garantir o fiel cumprimento das leis indicadas anteriormente; (b) conhecem e entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; (c) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; (d) adotam as políticas e procedimentos, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, dando pleno conhecimento de tais normas, conforme o caso e quando necessário, aos profissionais que venham a se relacionar com a Emissora, e de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; (e) abstém-

25


Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SHOPPING CENTERS S A
Nire: 33300281762
Protocolo: 0020170397262 - 01/02/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 02/02/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 408F3534C77A7912C87ACA048749295BDB724252FEFC84096B2616DC3318D977
Arquivamento: ED33000754-2/000



5622314

se 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 (f) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente o Debenturista; e

- (xiii) (a) cumpre de forma regular e integral as normas e leis de proteção ambiental aplicáveis a sua atividade, possuindo todas as licenças e autorizações exigidas pelos órgãos competentes para o funcionamento do Imóvel Garantia; (b) cumpre de forma regular e integral todas as normas e leis trabalhistas e relativas a saúde e segurança do trabalho; (c) não se utiliza de trabalho infantil ou análogo a escravo; (d) não existem, nesta data, contra si ou empresas pertencentes ao seu grupo econômico condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil; (e) que a falsidade de qualquer das declarações prestadas neste título ou o descumprimento de quaisquer das obrigações previstas neste item (xiii) permitirá que o Debenturista considere o saldo devedor das Debêntures antecipadamente vencidas nos termos do item (xii) da Cláusula 7.3.1 acima.

9.1.1 A Emissora compromete-se a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis o Debenturista caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

CLÁUSULA 10 - DA ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTA

10.1 Convocação da Assembleia Geral de Debenturista

10.1.1 Caso, a qualquer momento durante a vigência desta Escritura de Emissão, haja mais de um titular das Debêntures, o conjunto destes titulares será considerado alcançado pela e incluído na definição de "Debenturista" prevista nesta Escritura de Emissão. Os Debenturistas poderão, a qualquer tempo, realizar Assembleia Geral de Debenturistas, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberar sobre matérias de seu interesse, incluindo, mas não se limitando, ao exercício de direitos comuns sob esta Escritura de Emissão ("Assembleia Geral de Debenturistas").

10.1.2 Após a emissão dos CRI, somente mediante orientação dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, o Debenturista na qualidade de titular das Debêntures poderá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso (i) a respectiva Assembleia Geral de Titulares dos CRI não seja instalada ou (ii) ainda que instalada não haja quórum para deliberação da matéria em questão, o Debenturista deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos respectivos titulares dos CRI, não podendo ser imputada ao Debenturista qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.

10.1.3 A Assembleia Geral de Debenturistas poderá ser convocada por Debenturistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures em Circulação, ou pela CVM.

26

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SHOPPING CENTERS S A
Nire: 33300281762
Protocolo: 0020170397262 - 01/02/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 02/02/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 408F3534C77A7912C87ACA048749295BDB724252FEFC84096B2616DC3318D977
Arquivamento: ED33000754-2/000



5622315

10.1.4 A Assembleia Geral de Debenturistas instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Debenturistas que representem, no mínimo, metade das Debêntures em Circulação, conforme o caso, em segunda convocação, com qualquer número.

10.1.4.1. A convocação da Assembleia Geral de Debenturistas, deverá ser realizada com antecedência de, no mínimo, 20 (vinte) dias para a primeira convocação e 10 (dez) dias para a segunda convocação. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral de Debenturistas seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

10.1.4.2. A realização da Assembleia Geral de Debenturistas, em segunda convocação deverá ser em dia diverso da data estabelecida para a primeira convocação e em, no mínimo, 10 (dez) dias após a data prevista para a realização da Assembleia Geral em segunda convocação.

10.1.5 Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

10.1.6 A presidência da Assembleia Geral de Debenturistas caberá ao Debenturista ou ao representante dos Debenturistas eleito pelos Debenturistas.

10.1.7 Todas as deliberações em Assembleia Geral de Debenturistas deverão ser aprovadas pelos Debenturistas presentes que, em conjunto, sejam titulares de 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação.

10.1.8 Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Debenturistas.

CLÁUSULA 11 - DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1 Renúncia

11.1.1 Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura de Emissão, para qualquer dos subscritores desta Escritura de Emissão. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou prerrogativa que caiba ao Debenturista ou à Emissora, em razão de qualquer inadimplemento da Emissora ou do Debenturista, respectivamente, prejudicará o exercício de tais direitos, faculdades ou prerrogativas, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão.

11.2 Custos de Registro

27


Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SHOPPING CENTERS S A
Nire: 33300281762
Protocolo: 0020170397262 - 01/02/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 02/02/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 408F3534C77A7912C87ACA048749295BDB724252FEFC84096B2616DC3318D977
Arquivamento: ED33000754-2/000



5622316

11.2.1 Todos e quaisquer custos incorridos em razão do registro desta Escritura de Emissão, bem como seus eventuais aditamentos, e dos atos societários relacionados a esta Emissão nos registros competentes serão de responsabilidade exclusiva da Emissora.

11.3 Comunicações

11.3.1 As comunicações a serem enviadas para a Emissora nos termos desta Escritura de Emissão deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Emissora **ALIANSCÉ SHOPPING CENTERS S.A.**
Rua Dias Ferreira, nº 190, 3º andar, sala 301 (parte),
CEP 22431-050 -
Rio de Janeiro/RJ
Tel.: (21) 2176-7272
At.: Sr. Renato Ribeiro Andrade Botelho
E-mail: rbotelho@aliansce.com.br

Para o Debenturista Para o endereço que venha a ser informado pelo Debenturista à Emissora por escrito.

11.3.2 Exceto se de outra forma previsto nesta Escritura de Emissão, as comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio, ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem.

11.3.3 A mudança dos endereços acima deverá ser comunicada, de imediato, por cada uma das Partes, conforme aplicável.

11.4 Disposições Finais

11.4.1 A presente Escritura de Emissão é celebrada em caráter irrevogável e irretroatável, obrigando as Partes por si e por seus sucessores.

11.4.2 Caso qualquer das disposições desta Escritura de Emissão venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCÉ SHOPPING CENTERS S A
Nire: 33300281762
Protocolo: 0020170397262 - 01/02/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 02/02/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 408F3534C77A7912C87ACA048749295BDB724252FEFC84096B2616DC3318D977
Arquivamento: ED33000754-2/000



5622317

11.4.2.1 Qualquer alteração da presente Escritura de Emissão dependerá da aprovação do Debenturista em Assembleia Geral de Debenturistas na forma da Cláusula 10 acima, exceto se de outra forma expressamente prevista nesta Escritura de Emissão. As Partes concordam que a presente Escritura de Emissão poderá ser alterada sem a necessidade de qualquer aprovação do Debenturista, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, BM&FBOVESPA ou da CETIP; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou ainda (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para o Debenturista.

11.4.3 Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão não são passíveis de compensação com eventuais créditos do Debenturista e o não pagamento dos valores devidos no prazo acordado poderá ser cobrado pelo Debenturista e eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil.

11.4.4 A presente Escritura de Emissão e as Debêntures constituem um título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, incisos I e III do Código de Processo Civil, e as obrigações nela contidas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

11.4.5 Os prazos estabelecidos na presente Escritura de Emissão serão computados de acordo com a regra do artigo 132 do Código Civil, sendo excluído o dia do começo e incluído o dia do vencimento.

11.5 Lei Aplicável e Foro

11.5.1 Esta Escritura de Emissão é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

11.5.2. Fica eleito o foro de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as disputas decorrentes ou relacionadas com esta Escritura de Emissão.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam a presente Escritura de Emissão, em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo-assinadas.

Rio de Janeiro, 30 de janeiro de 2017.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.)


Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SHOPPING CENTERS S A
Nire: 33300281762
Protocolo: 0020170397262 - 01/02/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 02/02/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 408F3534C77A7912C87ACA048749295BDB724252FEFC84096B2616DC3318D977
Arquivamento: ED33000754-2/000



5622318

Página de assinaturas 1/2 do Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária a ser convolada em Garantia Real, para Colocação Privada, da Aliansce Shopping Centers S.A.

ALIANSCÉ SHOPPING CENTERS S.A.

Nome:
Cargo:

PAULA GUIMARÃES FONSECA
Diretora

Nome:
Cargo:

RENATO R. DE A. BOTELHO
Diretor Financeiro

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCÉ SHOPPING CENTERS S A
Nire: 33300281762
Protocolo: 0020170397262 - 01/02/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 02/02/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 408F3534C77A7912C87ACA048749295BDB724252FEFC84096B2616DC3318D977
Arquivamento: ED33000754-2/000



5622319

Página de assinaturas 2/2 do Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária a ser Convolada em Garantia Real, para Colocação Privada, da Aliansce Shopping Centers S.A.

35
20

Testemunhas:

Rafaela Esperança

Nome: **Rafaela Esperança Moreira da Silva**
RG: ID 102007895
CPF 133.479.657-28

Eliane C. D. Barroso

Nome: **Eliane C. D. Barroso**
RG: 03931255-8 Detran-RJ
CPF 438.832.907-00

26

Bernardo F. S. Berwanger
Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SHOPPING CENTERS S A
Nire: 33300281762
Protocolo: 0020170397262 - 01/02/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 02/02/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 408F3534C77A7912C87ACA048749295BDB724252FEFC84096B2616DC3318D977
Arquivamento: ED33000754-2/000



5622320

ANEXO I

Este Anexo I é parte integrante do Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária a ser Convolada em Garantia Real, para Colocação Privada, da Aliansce Shopping Centers S.A.

GLOSSÁRIO

Agente Fiduciário ou Instituição Custodiante	Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 08, Ala B, salas 302, 303 e 304, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38.
Alienação Fiduciária de Imóvel	Alienação fiduciária de Fração Ideal a ser constituída pela BSC em favor da Emissora, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.
Alsupra	Alsupra Participações Ltda., sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22431-050, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 08.846.029/0001-09.
Amortização Extraordinária Antecipada Parcial	A amortização de parte das Debêntures em Circulação, que a Emissora poderá realizar, nos termos e condições previstos nas Cláusulas 6.2 e seguintes desta Escritura de Emissão.
Assembleia Geral dos Titulares dos CRI	Significa a Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, conforme o estabelecido no Termo de Securitização.
Assembleia Geral ou Assembleia Geral de Debenturistas	Tem o significado atribuído na Cláusula 10.1.1.
BSC	BSC Shopping Center S.A., sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22.431-050 inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 04.556.724/0001-77.
BM&FBOVESPA	Significa a BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuro.

32


Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SHOPPING CENTERS S A
Nire: 33300281762
Protocolo: 0020170397262 - 01/02/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 02/02/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 408F3534C77A7912C87ACA048749295BDB724252FEFC84096B2616DC3318D977
Arquivamento: ED33000754-2/000



5622321

Cessão Fiduciária de Recebíveis

Cessão fiduciária de 37,93% (trinta e sete inteiros e noventa e três milésimos por cento), sem considerar eventuais expansões, a ser constituída por meio do Contrato de Cessão Fiduciária.

CETIP

Tem o significado atribuído na Cláusula 5.4.3.

CNPJ/MF

Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.

Código Civil

Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.

Código de Processo Civil

Lei n.º 11.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.

Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel

"*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*" a ser celebrado entre a BSC, a Securitizadora, a Emissora e Alsupra por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Imóvel.

Contrato de Cessão

"*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" a ser celebrado entre a BSC, a Emissora e a Securitizadora.

Contrato de Cessão Fiduciária

"*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*" a ser celebrado entre a BSC, a Securitizadora, a Emissora e a Alsupra por meio do qual será constituída a Cessão Fiduciária de Recebíveis.

Contrato de Distribuição

"*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 145ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização*", a ser celebrado entre a Emissora, a Securitizadora, os Coordenadores, a BSC e a Alsupra.

Contratos de Garantia

Significa em conjunto (i) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) o Contrato de Cessão Fiduciária.

33

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SHOPPING CENTERS S A
Nire: 33300281762
Protocolo: 0020170397262 - 01/02/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 02/02/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 408F3534C77A7912C87ACA048749295BDB724252FEFC84096B2616DC3318D977
Arquivamento: ED33000754-2/000



5622322

Controle e seus correlatos, Controlada, Tem o significado atribuído na Lei das Sociedades por Controladora e sob Controle comum Ações.

Coordenadores Significa em conjunto, a XP e o Itaú BBA.

Coordenador Líder ou XP 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, nº 3.600/3.624, 10º andar, conjuntos 101 e 102, na inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.332.886/0011-78.

CVM Comissão de Valores Mobiliários.

CRI Significam os certificados de recebíveis imobiliários da 145ª série da 1ª emissão da Securitizadora, a serem emitidos com lastro nos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures.

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

Data de Emissão Tem o significado atribuído na Cláusula 5.1.2.

Data de Integralização Tem o significado atribuído na Cláusula 4.5.2.3

Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Tem o significado atribuído na Cláusula 5.4.7.1.

Data de Vencimento das Debêntures Tem o significado atribuído na Cláusula 5.4.1.

Debêntures Tem o significado atribuído na Cláusula 4.2.1.

Debêntures em Circulação Todas as Debêntures subscritas, excluídas (i) aquelas mantidas em tesouraria pela Emissora; e (ii) as de

34


Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SHOPPING CENTERS S A
Nire: 33300281762
Protocolo: 0020170397262 - 01/02/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 02/02/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 408F3534C77A7912C87ACA048749295BDB724252FEFC84096B2616DC3318D977
Arquivamento: ED33000754-2/000



5622323 Debenturista

Dia Útil

titularidade de (a) empresas controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora; (b) acionistas controladores e empresas controladoras, direta ou indiretamente, da Emissora; e (c) administradores da Emissora, incluindo cônjuges e parentes até 2º grau.

Inicialmente a BSC e, posteriormente à cessão dos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures, a Securitizadora, ou qualquer pessoa que seja titular das Debêntures.

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.

Documentos da Operação

Significam em conjunto: (i) esta Escritura de Emissão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o Termo de Securitização; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) os Prospectos Preliminar e Definitivo; (vii) os Contratos de Garantia; (ix) os boletins de subscrição dos CRI; e (x) os demais instrumentos celebrados no âmbito da Emissão e da Oferta.

Emissão

Tem o significado atribuído na Cláusula 2.1.

Emissora

Tem o significado atribuído no preâmbulo.

Empreendimentos

São os empreendimentos descritos no Anexo II desta Escritura de Emissão, para os quais serão destinados, direta ou indiretamente, pela Emissora, os recursos decorrentes das Debêntures.

Empreendimento Garantia

O empreendimento comercial denominado "*Bangu Shopping*", situado na cidade do Rio de Janeiro, Estado


Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

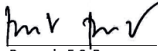
Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SHOPPING CENTERS S A
Nire: 33300281762
Protocolo: 0020170397262 - 01/02/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 02/02/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 408F3534C77A7912C87ACA048749295BDB724252FEFC84096B2616DC3318D977
Arquivamento: ED33000754-2/000



5622324

	do Rio de Janeiro, na Rua Fonseca, nº 240, bem como o respectivo terreno.
Encargos Moratórios	Tem o significado atribuído na Cláusula 5.5.3.
Escritura de Emissão	Tem o significado atribuído no preâmbulo.
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 Emissora e a Instituição Custodiante;
Eventos de Vencimento Antecipado	Tem o significado atribuído na Cláusula 7.3.1.
Eventos de Vencimento Antecipado Automático	Tem o significado atribuído na Cláusula 7.2.1.
Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático	Tem o significado atribuído na Cláusula 7.3.1.
Fração Ideal	A fração ideal de 37,93% (trinta e sete inteiros e noventa e três centésimos por cento) do Imóvel Garantia.
Fundo de Liquidez	Tem o significado atribuído no item 26 da Cláusula 3.1 do Termo de Securitização.
IGP-M	Índice Geral de Preços - Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
Imóvel Garantia	Imóvel objeto da matrícula nº 8.078 do 12º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, onde se localiza o Empreendimento Garantia.
Itaú BBA	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 3500, 1º, 2º, 3º - parte, 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.298.092/0001-30.
JUCERJA	Tem o significado atribuído no preâmbulo.
Juros	Tem o significado atribuído na Cláusula 5.4.3.

36


Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SHOPPING CENTERS S A
Nire: 33300281762
Protocolo: 0020170397262 - 01/02/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 02/02/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 408F3534C77A7912C87ACA048749295BDB724252FEFC84096B2616DC3318D977
Arquivamento: ED33000754-2/000



5622325

Lei das Sociedades por Ações

Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

Montante Devido Antecipadamente

Tem o significado atribuído na Cláusula 7.1.1.

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 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 distribuição pública de CRI, que será realizada nos termos da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor e da Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor.

Partes

A Emissora e o Debenturista, em conjunto.

Período de Capitalização das Debêntures.

Tem o significado atribuído na Cláusula 5.4.4.

Prazo para Pagamento Antecipado

Tem o significado atribuído na Cláusula 7.4.3.

RCA

Tem o significado atribuído na Cláusula 2.1.

Remuneração

Tem o significado atribuído na Cláusula 5.5.3.

Reorganização Societária

Significa a operação de reorganização societária que envolva cisão, fusão ou incorporação da BSC, da Alsupra e/ou da Emissora e que resulte na transferência de fração ideal ou da totalidade do Imóvel Garantia, direta ou indiretamente, para a Emissora ou para a Alsupra.

Resgate Antecipado Facultativo Total

Tem o significado atribuído na Cláusula 6.2.1.

37

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SHOPPING CENTERS S A
Nire: 33300281762
Protocolo: 0020170397262 - 01/02/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 02/02/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 408F3534C77A7912C87ACA048749295BDB724252FEFC84096B2616DC3318D977
Arquivamento: ED33000754-2/000



5622326

Resgate Antecipado Obrigatório Total	Tem o significado atribuído na Cláusula 6.3.1.
Securitizadora	RB Capital Companhia de Securitização, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255 – 5º andar, parte, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.773.542/0001-22.
Taxa DI	Tem o significado atribuído na Cláusula 5.4.3.
Taxa SELIC	Significa a taxa de juros média ponderada pelo volume das operações de financiamento por um dia, lastreadas em títulos públicos federais, apurados pelo Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC.
Termo de Securitização	" <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 145ª Série da 1ª Emissão da RB Capital companhia de Securitização</i> " a ser firmado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, por meio do qual serão emitidos os CRI.
Tributos	Tem o significado atribuído na Cláusula 5.5.1.
Valor Nominal Unitário	Tem o significado atribuído na Cláusula 5.1.1.

92

✓


Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SHOPPING CENTERS S A
Nire: 33300281762
Protocolo: 0020170397262 - 01/02/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 02/02/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 408F3534C77A7912C87ACA048749295BDB724252FEFC84096B2616DC3318D977
Arquivamento: ED33000754-2/000



5622327

ANEXO II

Este Anexo II é parte integrante do Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirográfia a ser Convogada em Garantia Real, para Colocação Privada, da Aliance Shopping Centers S.A.

Destinação dos Recursos - Empreendimentos

Endereço	Matrícula	Percentual do Recurso recebido	Valor Aproximado	Data Estimada	Lastro
Av. Tancredo Neves, nº 148, na Cidade de Salvador, Estado da Bahia	10404, 14376, 23.562 e 30.755 do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Bahia	15,8%	28.400.000,00	2º semestre 2018	Saldo a pagar da aquisição de participação na Tarsila Empreendimentos e Participações Ltda. (atual denominação da LGR), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.154.783/0001-54, a qual é proprietária da fração ideal de 22,36% do Shopping da Bahia, Imóvel situado na Av. Tancredo Neves, nº 148, na Cidade de Salvador, Estado da Bahia. Saldo a apagar da aquisição de participação na Reishopping Empreendimentos e Participações Ltda., inscrita no CNPJ/MF 39.056.668/0001-96, a qual é proprietária da fração ideal de 8,97% do Shopping da Bahia - Imóvel situado na Av. Tancredo Neves, nº 148, na Cidade de Salvador, Estado da Bahia.
Av. Tancredo Neves, nº 148, na Cidade de Salvador, Estado da Bahia	10404, 14376, 23.562 e 30.755 do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Bahia	8,5%	15.249.793,00	1º semestre 2020	Expansão do Shopping

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANCE SHOPPING CENTERS S A
Nire: 33300281762
Protocolo: 0020170397262 - 01/02/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 02/02/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 408F3534C77A7912C87ACA048749295BDB724252FEFC84096B2616DC3318D977
Arquivamento: ED33000754-2/000

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral



5622328

Rua Maria Soares Sendas, 111, na Cidade de São João de Meriti, Estado do Rio de Janeiro	13.294-A do 1º Ofício da Comarca de São João de Meriti, Estado do Rio de Janeiro	2,8%	5.000.000,00	1º semestre 2020	Expansão do Shopping
Rod. Regis Bittencourt, Km 271,5, na Cidade de Taboão da Serra, Estado de São Paulo	9301 do cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itapeverica da Serra, Estado de São Paulo	4,4%	8.000.000,00	1º semestre 2020	Expansão do Shopping
Av. Vicente de Carvalho, 909, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro	224.972 e 224.974 do Oitavo Serviço Registral de Imóveis do Rio de Janeiro	5,0%	9.000.000,00	2º semestre 2020	Expansão do Shopping
Rod. Washington Luiz, 2.895 - Parque Duque, na Cidade de Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro,	24647 do Registro de Imóveis, 2ª Circunscrição de Duque de Caxias, Rio de Janeiro	6,7%	12.000.000,00	2º semestre 2020	Expansão do Shopping
Rua Conselheiro Moreira de Barros, 2780, Santana, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	150.589 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	1,8%	3.300.000,00	2º semestre 2020	Expansão do Shopping

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSC E SHOPPING CENTERS S A
Nire: 33300281762
Protocolo: 0020170397262 - 01/02/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 02/02/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 408F3534C77A7912C87ACA048749295BDB724252FEFC84096B2616DC3318D977
Arquivamento: ED33000754-2/000



5622329

Rua Fonseca, 240, Bangu, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro	8078 do 12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro	5,1%	9.250.000,00	2º semestre 2020	Expansão do Shopping
Rua São José, 933, na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo	68259 do 2º Serviço de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, São Paulo	0,3%	500.000,00	1º semestre 2021	Expansão do Shopping
Av. Comendador Gustavo Paiva, 9.994, na Cidade de Maceió, Estado de Alagoas	173409 a 173418 do 1º Registro Geral de Imóveis de Maceió	4,6%	8.300.000,00	1º semestre 2021	Expansão do Shopping
Av. Visconde de Souza Franco, 776 - Reduto, na Cidade de Belém, Estado do Pará	196 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belém, Pará	12,5%	22.514.330,00	1º semestre 2017	Aquisição pela Aliansce junto à Status de participação detida pela Status na Boulevard Shopping Belém S.A., sendo certo que, mediante a referida aquisição, a Aliansce passará a ser detentora de 80% e a Status de 20% do capital social da Boulevard Shopping Belém S.A., a qual é proprietária do imóvel do Boulevard Shopping Belém.

3

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SHOPPING CENTERS S A
Nire: 33300281762
Protocolo: 0020170397262 - 01/02/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 02/02/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 408F3534C77A7912C87ACA048749295BDB724252FEFC84096B2616DC3318D977
Arquivamento: ED33000754-2/000



5622330

Setor Terminal Norte, Conjunto J - Asa Norte, na Cidade de Brasília, Distrito Federal Brasília - DF	54390 do 2º Cartório do Registro de Imóveis de Brasília, Distrito Federal	1,5%	2.700.000,00	1º semestre 2021	Expansão do Shopping
Av. dos Andradas, 3.000 – Santa Efigênia, na Cidade Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais	103.611 a 103.659, 103.661 a 103.828 e 103.831 a 103.838 do 4º Registro de Imóveis de Belo Horizonte, Minas Gerais	0,2%	278.141,00	1º semestre 2021	Expansão do Shopping
Rod. Augusto Montenegro, 4.300, na Cidade de Belém, Estado do Pará	49083 do 1º Ofício do Registro de Imóveis de Belém, Estado do Pará	8,3%	15.000.000,00	1º semestre 2017	Aquisição pela Aliansce junto à Status de participação detida pela Status na Norte Shopping Belém S.A., sendo certo que, mediante a referida aquisição, a Aliansce passará a ser detentora de 75% e a Cyrela de 25% do capital social da Norte Shopping Belém S.A., a qual é proprietária do imóvel do Parque Shopping Belém.
Rua Marcondes Salgado, 11-39 - Chácara das Flores, na Cidade de Bauru, Estado de São Paulo	321, 510, 3.374, 4.308, 8.114, 8.115, 8.1116, 8.117, 8.903, 16.125, 16.870, 19.852, 23.245, 24.520, 24.521, 29.057, 29.510, 30.322, 32.071, 32.072, 32.073, 32.074, 32.075, 32.076, 32.986, 38.895, 41.327, 43.154, 51.888, 67.140, 84.063, 86.805, 86.806, 88.743,	2,5%	4.550.000,00	1º semestre 2021	Expansão do Shopping

4

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCÉ SHOPPING CENTERS S A
Nire: 33300281762
Protocolo: 0020170397262 - 01/02/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 02/02/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 408F3534C77A7912C87ACA048749295BDB724252FEFC84096B2616DC3318D977
Arquivamento: ED33000754-2/000



5622331

	94.060, 94.285, 96.231, 99.376, 99.377, 100.931 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Bauru, Estado de São Paulo				
Av. Doutor Sílvio Bastos Tavares, 330 - Parque Rodoviário, na Cidade de Campos dos Goytacazes, no Estado do Rio de Janeiro	3938 do Oitavo Serviço Registral de Imóveis do Rio de Janeiro	3,7%	6.629.023,00	1º semestre 2021	Expansão do Shopping
Rod. do Sol, 5000 - Itaparica, na Cidade de Vila Velha, Estado do Espírito Santo	66187 do 1º Ofício de Vila Velha, Espírito Santo	0,1%	200.000,00	2º semestre 2021	Expansão do Shopping

[Handwritten mark]

5

[Handwritten signature]

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCÉ SHOPPING CENTERS S A
Nire: 33300281762
Protocolo: 0020170397262 - 01/02/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 02/02/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 408F3534C77A7912C87ACA048749295BDB724252FEFC84096B2616DC3318D977
Arquivamento: ED33000754-2/000



5622332

Av. Francisco Matarazzo, S/N - Água Branca, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	60.920, 27.987, 83.658, 83.659, 83.660, 83.661, 83.662, 83.663, 83.664, 83.665, 83.666, 83.667, 83.668, 83.669, 83.670, 83.671, 83.672, 83.673, 83.674, 83.675, 83.676, 83.677, 83.678, 83.679, 83.680, 83.681, 83.682, 83.683, 83.684, 83.685, 83.686, 83.687, 83.688, 83.689, 83.691, 83.692, 83.693, 83.694, 83.695, 83.696, 83.697, 83.698, 83.699, 83.700, 83.701, 83.702, 83.703, 83.704, 83.705, 83.706, 83.707, 83.708, 83.709, 83.710, 83.711, 83.712, 83.713, 83.714, 83.715, 83.716, 83.717, 83.718, 83.719, 83.720, 83.721, 83.722, 83.723, 83.724, 83.725, 83.726, 83.727, 83.728, 83.729, 83.730, 83.731, 83.732, 83.733, 83.734, 83.735, 83.736, 83.737, 83.738, 83.739, 83.740, 83.741, 83.742, 83.743, 83.744, 83.745, 83.746, 83.747, 83.748, 83.749, 83.750, 83.751, 83.752, 83.753, 83.754, 83.755, 83.756, 83.757, 83.758, 83.759, 83.760, 83.761, 83.762, 83.763, 83.764,				
	0,9%	1.567.315,00	2º semestre 2021	Expansão do Shopping	

6

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SHOPPING CENTERS S A
Nire: 33300281762
Protocolo: 0020170397262 - 01/02/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 02/02/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 408F3534C77A7912C87ACA048749295BDB724252FEFC84096B2616DC3318D977
Arquivamento: ED33000754-2/000



5622333

83.765, 83.766, 83.767,
83.768, 83.769, 83.770,
83.771, 83.772, 83.773,
83.774, 83.775, 83.776,
83.777, 83.778, 83.779,
83.780, 83.781, 83.782,
83.783, 83.784, 83.785,
83.786, 83.787, 83.788 do
2º Ofício de Imóveis da
Capital de São Paulo, SP

7

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCÉ SHOPPING CENTERS S A
Nire: 33300281762
Protocolo: 0020170397262 - 01/02/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 02/02/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 408F3534C77A7912C87ACA048749295BDB724252FEFC84096B2616DC3318D977
Arquivamento: ED33000754-2/000



5622334

ANEXO III

Este Anexo III é parte integrante do Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, para Colocação Privada, da Aliansce Shopping Centers S.A.

Modelo de Boletim de Subscrição das Debêntures

BOLETIM DE Nº [•] SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLS, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM GARANTIA REAL, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA ALIANSCE SHOPPING CENTERS S.A.

EMISSORA ALIANSCE SHOPPING CENTERS S.A.		C.N.P.J. 06.082.980/0001-03
LOGRADOURO Rua Dias Ferreira, nº 190, 3º andar, sala 301 (parte)		BAIRRO Leblon
CEP [•]	CIDADE Rio de Janeiro	U.F. RJ

CARACTERÍSTICAS

Emissão de 180.000 (cento e oitenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, para colocação privada, da Aliansce Shopping Centers S.A. ("**Debêntures**", "**Emissão**" e "**Emissora**", respectivamente), cujas características estão definidas no "*Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária a ser convolada em Garantia Real, para Colocação Privada, da Aliansce Shopping Centers S.A.*", datado de 30 de janeiro de 2017 ("**Escritura de Emissão**"). A Emissão das Debêntures foi aprovada pela Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 30 de janeiro de 2017, a qual será arquivada perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro e publicada no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro e no jornal "Valor Econômico", nos termos do artigo 62, inciso I, e 289 da Lei das Sociedades por Ações.

DEBÊNTURES SUBSCRITAS

QTDE. SUBSCRITA	VALOR NOMINAL UNITÁRIO (R\$)	VALOR TOTAL SUBSCRITO (R\$)
180.000 Debêntures	1.000,00	R\$180.000.000,00

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SHOPPING CENTERS S A
Nire: 33300281762
Protocolo: 0020170397262 - 01/02/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 02/02/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 408F3534C77A7912C87ACA048749295BDB724252FEFC84096B2616DC3318D977
Arquivamento: ED33000754-2/000

Er



5622335

FORMA DE PAGAMENTO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

<input type="checkbox"/>	Em conta corrente	Banco n°	Agência n°
<input type="checkbox"/>	Moeda corrente nacional.		
<input type="checkbox"/>			

As Debêntures serão integralizadas pelo seu Preço de Integralização, conforme definido na Cláusula 5.2.1 da Escritura de Emissão, sendo que as Debêntures deverão ser integralizadas nas mesmas datas de subscrição e integralização dos CRI correspondentes, em conta corrente da Emissora a ser por ela oportunamente indicada.

A Escritura de Emissão está disponível no seguinte endereço: Rua Dias Ferreira, nº 190, 3º andar, sala 301 (parte), Leblon, Rio de Janeiro, RJ.

Declaro, para todos os fins, que estou de acordo com as condições expressas no presente Boletim, bem como declaro ter obtido exemplar da Escritura de Emissão.

[Local, data]

SUBSCRITOR

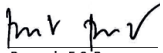
[•]

Nome: [•]
Cargo: [•]

CNPJ/MF

[•]

8


Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
 Empresa: ALIANSCE SHOPPING CENTERS S A
 Nire: 33300281762
 Protocolo: 0020170397262 - 01/02/2017
 CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 02/02/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
 Autenticação: 408F3534C77A7912C87ACA048749295BDB724252FEFC84096B2616DC3318D977
 Arquivamento: ED33000754-2/000



5622336

ANEXO IV

Este Anexo IV é parte integrante do Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária a ser Convolada em Garantia Real, para Colocação Privada, da Aliansce Shopping Centers S.A.

Datas de Pagamento de Remuneração e Amortização Programada das Debêntures

#	Datas de Pagamento	Pagamento de Juros (J)	Taxa (% de Amortização)
1	28/04/2017	Sim	0,0000%
2	29/05/2017	Sim	0,0000%
3	28/06/2017	Sim	0,0000%
4	28/07/2017	Sim	0,0000%
5	28/08/2017	Sim	0,0000%
6	28/09/2017	Sim	0,0000%
7	30/10/2017	Sim	0,0000%
8	28/11/2017	Sim	0,0000%
9	28/12/2017	Sim	0,0000%
10	29/01/2018	Sim	0,0000%
11	28/02/2018	Sim	0,0000%
12	28/03/2018	Sim	0,0000%
13	30/04/2018	Sim	0,0000%
14	28/05/2018	Sim	0,0000%
15	28/06/2018	Sim	0,0000%
16	30/07/2018	Sim	0,0000%
17	28/08/2018	Sim	0,0000%
18	28/09/2018	Sim	0,0000%
19	29/10/2018	Sim	0,0000%
20	28/11/2018	Sim	0,0000%
21	28/12/2018	Sim	0,0000%
22	28/01/2019	Sim	0,0000%
23	28/02/2019	Sim	0,0000%
24	28/03/2019	Sim	0,0000%
25	29/04/2019	Sim	0,0000%
26	28/05/2019	Sim	0,0000%
27	28/06/2019	Sim	0,0000%
28	29/07/2019	Sim	0,0000%
29	28/08/2019	Sim	0,0000%
30	30/09/2019	Sim	0,0000%

3

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SHOPPING CENTERS S A
Nire: 33300281762
Protocolo: 0020170397262 - 01/02/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 02/02/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 408F3534C77A7912C87ACA048749295BDB724252FEFC84096B2616DC3318D977
Arquivamento: ED33000754-2/000

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral



5622337

54

31	28/10/2019	Sim	0,0000%
32	28/11/2019	Sim	0,0000%
33	30/12/2019	Sim	0,0000%
34	28/01/2020	Sim	0,0000%
35	28/02/2020	Sim	0,0000%
36	30/03/2020	Sim	0,0000%
37	28/04/2020	Sim	0,0000%
38	28/05/2020	Sim	0,0000%
39	29/06/2020	Sim	0,0000%
40	28/07/2020	Sim	0,0000%
41	28/08/2020	Sim	0,0000%
42	28/09/2020	Sim	0,0000%
43	28/10/2020	Sim	0,0000%
44	30/11/2020	Sim	0,0000%
45	28/12/2020	Sim	0,0000%
46	28/01/2021	Sim	0,0000%
47	01/03/2021	Sim	0,0000%
48	29/03/2021	Sim	0,0000%
49	28/04/2021	Sim	0,0000%
50	28/05/2021	Sim	0,0000%
51	28/06/2021	Sim	0,0000%
52	28/07/2021	Sim	0,0000%
53	30/08/2021	Sim	0,0000%
54	28/09/2021	Sim	0,0000%
55	28/10/2021	Sim	0,0000%
56	29/11/2021	Sim	0,0000%
57	28/12/2021	Sim	0,0000%
58	28/01/2022	Sim	0,0000%
59	02/03/2022	Sim	0,0000%
60	28/03/2022	Sim	0,0000%
61	28/04/2022	Sim	0,0000%
62	30/05/2022	Sim	100,0000%

DD


Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SHOPPING CENTERS S A
Nire: 33300281762
Protocolo: 0020170397262 - 01/02/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 02/02/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 408F3534C77A7912C87ACA048749295BDB724252FEFC84096B2616DC3318D977
Arquivamento: ED33000754-2/000



5622338

ANEXO V

Este Anexo V é parte integrante do Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária a ser Convolada em Garantia Real, para Colocação Privada, da Aliansce Shopping Centers S.A.

Modelo de Declaração Financeira de Destinação dos Recursos

ALIANSCCE SHOPPING CENTERS S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, 3º andar, sala 301 (parte), Leblon, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.082.980/0001-03, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), em cumprimento ao disposto na Cláusula 4.5.2.3 do "Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debênture Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária a ser Convolada em Garantia Real, para Colocação Privada, da Aliansce Shopping Centers S.A." firmado pela Emissora em 30 de janeiro de 2017 ("Escritura de Emissão"), DECLARA que os recursos recebidos em virtude da integralização das debêntures emitidas no âmbito da Escritura de Emissão totalizando, nesta data, no montante de R\$180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), foram utilizados, até a presente data, para a finalidade prevista na Cláusula 4.5 da Escritura de Debêntures, conforme descrito abaixo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes anexos:

Nome do Empreendimento	Valor Total aplicado no Empreendimento até o momento	Destinação dos Recursos (descrever em que etapa do projeto aplicou os recursos)

Rio de Janeiro, [*] de [*] de [*].

ALIANSCCE SHOPPING CENTERS S.A.

Nome: _____
Cargo: _____

Nome: _____
Cargo: _____

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCCE SHOPPING CENTERS S A
Nire: 33300281762
Protocolo: 0020170397262 - 01/02/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 02/02/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 408F3534C77A7912C87ACA048749295BDB724252FEFC84096B2616DC3318D977
Arquivamento: ED33000754-2/000



5622339

ANEXO VI

Este Anexo VI é parte integrante do Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária a ser Convolada em Garantia Real, para Colocação Privada, da Aliansce Shopping Centers S.A.

Recibo Integralização Debêntures

RECIBO DE INTEGRALIZAÇÃO DE DEBÊNTURES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM GARANTIA REAL, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO DA ALIANSCE SHOPPING CENTERS S.A.

Emissora

ALIANSCE SHOPPING CENTERS S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, 3º andar, sala 301 (parte), Leblon, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 06.082.980/0001-03, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro ("JUCERJA") sob o NIRE 33.3.0028176-2 ("Emissora").

Debenturista ou Subscritor

BSC Shopping Center S.A., sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22.431-050 inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.556.724/0001-77, na qualidade de subscritor das Debêntures (abaixo definidas), neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Debenturista").

Declarações

Foram integralizadas, nesta data, 180.000 (cento e oitenta mil) debêntures emitidas nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária a ser Convolada em Garantia Real, para Colocação Privada da Aliansce Shopping Centers S.A.*" celebrado em 30 de janeiro de 2017 ("Debêntures Integralizadas" e "Escritura de Emissão de Debêntures", respectivamente).

A Emissora declara que recebeu o pagamento referente às Debêntures Integralizadas, na forma prevista na Cláusula 5.2.2 da Escritura de Emissão de Debêntures.

6


Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SHOPPING CENTERS S A
Nire: 33300281762
Protocolo: 0020170397262 - 01/02/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 02/02/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 408F3534C77A7912C87ACA048749295BDB724252FEFC84096B2616DC3318D977
Arquivamento: ED33000754-2/000



5622340

A Emissora dá-se por satisfeita para nada mais reclamar, seja a que título for, outorgando a mais plena, geral, irrevogável e irretroatável quitação de todas e quaisquer obrigações oriundas das Debêntures Integralizadas.

São Paulo, [=] de [=] de 2017

ALIANSCCE SHOPPING CENTERS S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

7

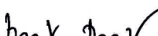
Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCCE SHOPPING CENTERS S A
Nire: 33300281762
Protocolo: 0020170397262 - 01/02/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 02/02/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 408F3534C77A7912C87ACA048749295BDB724252FEFC84096B2616DC3318D977
Arquivamento: ED33000754-2/000

CONTA	DESCRIÇÃO	REALIZADO	FORECAST (ORÇ)	ORÇADO	PROJEÇÃO								
		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1	RESULTADO OPERACIONAL												
1.1	ENTRADAS OPERACIONAIS												
1.1.1	Receitas de Aluguel	10.303.922	10.691.294	12.401.790	13.238.995	14.188.338	14.797.405	15.194.958	15.567.429	16.258.080	16.884.114	16.859.007	17.097.956
1.1.1.1	Aluguel Último Faturado	9.851.670	9.627.314	10.722.527	11.261.480	12.652.873	13.142.224	13.440.818	13.723.834	14.366.283	14.602.034	14.778.833	14.914.958
1.1.1.1.1	Aluguel Último Faturado - Ancoras	2.902.649	3.060.119	3.410.591	2.947.171	4.075.108	4.061.748	4.049.673	4.056.042	4.136.799	4.130.989	4.125.733	4.121.030
1.1.1.1.2	Aluguel Último Faturado - Mega Lojas	707.324	610.571	808.930	864.950	1.039.614	1.037.141	1.034.742	1.038.761	1.076.347	1.076.216	1.074.771	1.073.355
1.1.1.1.3	Aluguel Último Faturado - Satélites	6.241.698	5.956.623	6.503.007	7.449.360	7.488.151	8.043.335	8.356.403	8.629.030	9.153.136	9.394.832	9.578.329	9.720.573
1.1.1.2	Aluguel Percentual Faturado	1.148.208	1.593.396	1.683.559	1.734.926	1.755.727	1.790.841	1.826.658	1.863.191	1.900.455	1.938.464	1.977.234	2.016.778
1.1.1.2.1	Aluguel Percentual Faturado - Ancoras	319.562	574.885	673.585	543.326	700.798	714.814	729.110	743.692	758.566	773.737	789.212	804.996
1.1.1.2.2	Aluguel Percentual Faturado - Mega Lojas	280.499	307.291	343.991	261.443	357.888	365.046	372.347	379.794	387.390	395.137	403.040	411.101
1.1.1.2.3	Aluguel Percentual Faturado - Satélites	548.238	711.220	666.974	930.157	697.041	710.982	725.201	739.706	754.500	769.590	784.881	800.681
1.1.1.3	Aluguel Quitosques / Merchandising / Eventos	1.142.148	1.453.252	1.550.000	1.581.000	1.628.430	1.677.283	1.727.601	1.782.153	1.797.396	1.833.344	1.870.011	1.907.412
1.1.1.3.1	Quitosques / Hall	809.658	876.530	805.189	821.293	845.931	871.309	897.448	915.397	933.705	952.380	971.427	990.856
1.1.1.3.2	Merchandising	125.850	116.430	124.107	126.509	130.387	134.299	138.328	141.094	143.916	146.794	149.730	152.725
1.1.1.3.3	Eventos / Outros	206.640	458.291	620.704	633.118	652.112	671.675	691.825	705.662	719.775	734.170	748.654	763.831
1.1.1.4	Total de Aluguel Faturado	12.142.117	12.673.961	13.960.077	14.577.406	15.987.029	16.610.348	16.995.077	17.349.176	18.064.135	18.373.845	18.626.078	18.839.148
1.1.1.5	Descontos / Cancelamentos e Carências	(457.356)	(980.891)	(688.688)	(521.731)	(852.484)	(885.248)	(902.800)	(917.883)	(936.006)	(971.326)	(981.350)	(988.550)
1.1.1.5.1	Inadimplência	(1.380.839)	(1.001.777)	(856.601)	(816.680)	(946.206)	(923.694)	(897.219)	(863.866)	(849.149)	(818.404)	(783.713)	(752.542)
1.1.1.5.2	Inadimplência Líquida	-4,7%	-1,3%	-1,2%	-1,2%	-1,9%	-1,9%	-2,0%	-2,0%	-2,0%	-2,0%	-2,0%	-2,0%
1.1.2	Outras Receitas	1.041.033	995.045	762.177	731.532	732.169	693.412	647.346	601.586	574.272	534.663	496.377	460.444
1.1.2.1	Recuperação de Inadimplência de Aluguel	809.897	842.686	695.402	645.697	648.473	607.438	560.567	514.084	483.705	463.540	404.963	368.942
1.1.2.2	Atualização / Juros/Multa	13.480	5.745	5.365	12.229	12.282	11.504	10.617	9.736	9.161	8.400	7.470	6.988
1.1.2.3	Taxa de Transferência	106.670	10.495	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1.2.4	Cessão de Direitos de Uso	106.373	135.941	60.759	73.606	71.414	74.470	76.162	77.716	81.406	82.742	83.744	84.515
1.1.2.5	Recuperação de Inadimplência de CDU	4.612	188	620	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1.2.6	Atualização / Juros / Multa / CDU	-	9	31	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1.2.7	Comercialização de Lojas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1.2.8	Comercialização de Quitosques/Stands	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1.2.9	Outros Aluguéis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1.2.10	Aluguéis Antecipados / Compensados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1.2.10.1	Adiantamentos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1.2.10.2	Compensação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Receitas Operacionais		11.344.955	11.686.359	13.163.966	13.970.527	14.920.507	15.490.818	15.842.304	16.169.015	16.837.352	17.116.797	17.355.384	17.558.401
1.2	SÁLDOS OPERACIONAIS												
1.2.1	Pessoal / Encargos												
1.2.2	Encargos de Lojas Vagas e Contratuais	(1.443.040)	(2.909.301)	(3.600.828)	(1.957.993)	(1.174.534)	(1.991.268)	(2.011.064)	(2.031.066)	(2.051.256)	(2.071.654)	(2.092.250)	(2.113.063)
1.2.2.1	Condôminio e IPTU Contratuais	(105.831)	(951.553)	(1.921.565)	(1.940.781)	(1.960.188)	(1.979.790)	(1.999.588)	(2.019.584)	(2.039.780)	(2.060.178)	(2.080.779)	(2.101.587)
1.2.2.2	Condôminio e IPTU Lojas Vagas	(1.337.208)	(1.957.748)	(1.679.263)	(17.214)	(14.345)	(11.476)	(11.476)	(11.476)	(11.476)	(11.476)	(11.476)	(11.476)
1.2.3	Repasso de Inadimplência Condôminio	(1.500.370)	(1.228.381)	(1.231.125)	(1.113.532)	(1.133.423)	(1.087.520)	(1.043.475)	(1.000.214)	(960.665)	(921.758)	(884.427)	(848.608)
1.2.4	Recuperação de Inadimplência Condôminio	786.494	757.562	756.453	663.170	696.422	633.047	575.440	523.075	475.475	432.207	392.876	357.124
1.2.5	F.P.P. Empreendedor	(141.550)	(169.463)	(201.332)	(215.930)	(231.845)	(242.088)	(247.893)	(254.074)	(266.193)	(270.703)	(274.211)	(276.967)
1.2.6	Taxa de Administração												
1.2.7	Administrativas	(190.657)	(170.478)	(181.461)	(186.022)	(197.101)	(201.318)	(203.605)	(205.749)	(210.569)	(212.952)	(213.578)	(214.581)
1.2.7.1	Auxílios Contábil	(7.351)	(13.229)	(13.954)	(14.305)	(15.157)	(15.481)	(15.657)	(15.822)	(16.192)	(16.325)	(16.424)	(16.500)
1.2.7.2	Auxílios de Lojas	(104.039)	(50.817)	(53.483)	(54.827)	(58.092)	(59.335)	(60.009)	(60.641)	(62.040)	(62.570)	(62.948)	(63.238)
1.2.7.3	Administrativas	(2.663)	(13.219)	(13.828)	(14.176)	(15.020)	(15.342)	(15.516)	(15.679)	(16.046)	(16.178)	(16.276)	(16.351)
1.2.7.4	Impostos e Taxas												
1.2.7.5	Assessoria Jurídica	(75.157)	(91.576)	(98.493)	(100.969)	(106.982)	(109.271)	(110.513)	(111.676)	(114.290)	(115.228)	(115.925)	(116.459)
1.2.7.6	Seguros												
1.2.7.7	Despesas Bancárias	(1.447)	(1.637)	(1.703)	(1.746)	(1.850)	(1.889)	(1.911)	(1.931)	(1.976)	(1.992)	(2.004)	(2.014)
1.2.8	Cooperação												
Total Despesas Operacionais		(2.488.923)	(3.220.061)	(4.458.291)	(2.810.308)	(2.840.281)	(2.889.145)	(2.930.598)	(2.969.023)	(3.013.204)	(3.044.200)	(3.071.596)	(3.096.075)

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
 Empresa: ALIANSC SHOPPING CENTERS S A
 Nire: 33300281762

Protocolo: 0020170397262 - 01/02/2017
 CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 02/02/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
 Autenticação: 408F3534C77A7912C87ACA048749295BDB724252FEFC84096B2616DC3318D977
 Arquivamento: ED33000754-2/000


 Bernardo F. S. Berwanger
 Secretário Geral

RESULTADO OPERACIONAL	8.856.032	7.966.299	8.705.875	11.160.219	12.080.226	12.601.673	12.911.706	13.199.993	13.819.148	14.074.597	14.283.788	14.482.325
1.3 ESTACIONAMENTO												
1.3.1 Arrecadação Bruta	3.993.793	4.576.525	5.145.527	5.248.437	5.353.406	5.460.474	5.569.683	5.681.077	5.794.699	5.910.593	6.028.805	6.149.381
1.3.2 Despesas	(1.060.714)	(1.200.989)	(1.305.587)	(1.316.643)	(1.331.829)	(1.345.147)	(1.358.599)	(1.372.185)	(1.385.907)	(1.399.786)	(1.413.783)	(1.427.901)
1.3.3 Despesas Extras Estacionamento												
TOTAL do Estacionamento Líquido	2.933.079	3.375.536	3.839.940	3.931.795	4.021.577	4.115.327	4.211.085	4.308.892	4.408.792	4.510.807	4.615.021	4.721.480
RESULTADO OPERACIONAL - ESTACIONAMENTO	11.789.061	11.341.834	12.545.815	15.090.013	16.101.803	16.717.000	17.122.791	17.508.885	18.227.640	18.585.424	18.898.029	19.183.805
2 RESULTADO NÃO OPERACIONAL												
2.1 ENTRADAS NÃO OPERACIONAIS												
2.1.1 Cessão de Direitos de Uso (Contratado)	247.727	101.660	270.022									
2.1.2 Cessão de Direitos de Uso (A Contrair)	16.838	14.890	2.755									
2.1.3 Atualização / Juros / Multa CDU		25	138									
2.1.4 Comercialização												
2.1.5 Financiamentos												
2.1.6 Outras Entradas												
Total Receitas Não Operacionais	264.565	116.575	272.925									
2.2 SAÍDAS NÃO OPERACIONAIS												
2.2.1 Obras / Melhorias	(260.154)	(224.550)	(394.919)	(301.800)	(322.036)	(334.340)	(342.456)	(350.178)	(364.559)	(371.708)	(377.977)	(383.676)
2.2.2 Investimentos	(42.300)	(36.500)	(165.000)									
2.2.2.1 Investimentos 1	(42.300)											
2.2.2.2 Investimentos 2			(30.000)									
2.2.2.3 Investimentos 3		(36.500)	(15.000)									
2.2.2.4 Investimentos 4			(35.000)									
2.2.2.5 Investimentos 5			(85.000)									
2.2.2.6 Investimentos 6												
2.2.2.7 Investimentos 7												
2.2.2.8 Investimentos 8												
2.2.2.9 Investimentos 9												
2.2.2.10 Investimento Extraordinário												
2.2.3 Doação / Patrocínio (NÃO CONTÉM PFP EXTRA)	(400.000)	(800.000)										
2.2.4 Tenant Allowance	(3.300.000)	(1.980.037)	(1.500.000)									
2.2.5	0,000											
2.2.6 Ajuste IPTU												
2.2.7 Juros e Multas												
2.2.8 Aluguel - Condomínio	(912.593)	(250.000)										
2.2.8.1 Condomínio	(412.593)											
2.2.8.2 PFP												
2.2.8.3 Lojistas	(500.000)	(250.000)										
2.2.9 Atualização / Juros / Multa de Metros												
2.2.10 Outras Saídas	(1.016.793)	(155.840)	(800.000)	(800.000)	(800.000)	(800.000)	(800.000)	(800.000)	(800.000)	(800.000)	(800.000)	(800.000)
2.2.10.1 APORTES CONDOMÍNIO - 2017 / 2026	(616.793)	(155.840)										
2.2.10.2 APORTES PFP - 2017 / 2026	(400.000)		(800.000)	(800.000)	(800.000)	(800.000)	(800.000)	(800.000)	(800.000)	(800.000)	(800.000)	(800.000)
Total Despesas Não Operacionais	(5.931.840)	(3.446.927)	(2.859.919)	(1.101.800)	(1.122.036)	(1.134.340)	(1.142.456)	(1.150.178)	(1.164.559)	(1.171.708)	(1.177.977)	(1.183.676)
RESULTADO NÃO OPERACIONAL	(5.667.275)	(3.330.351)	(2.586.994)	(1.101.800)	(1.122.036)	(1.134.340)	(1.142.456)	(1.150.178)	(1.164.559)	(1.171.708)	(1.177.977)	(1.183.676)
RESULTADO DO SHOPPING	6.121.786	8.011.482	9.958.821	13.988.213	14.979.767	15.582.660	15.980.335	16.358.707	17.863.381	18.213.715	18.520.853	18.800.129


 Bernardo F. S. Berwanger
 Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
 Empresa: ALIANSCE SHOPPING CENTERS S A
 Nire: 33300281762
 Protocolo: 0020170397262 - 01/02/2017
 CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 02/02/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
 Autenticação: 408F3534C77A7912C87ACA048749295BDB724252FEFC84096B2616DC3318D977
 Arquivamento: ED33000754-2/000



5622343

Debt Balance

Index Breakdown - @share

This document intends to update the action plan related to debt profile.

Scenario – 2017 Action Plan (updated) to increase CDI exposure

Appendix A – budget 2017 debt profile

Appendix B – 2016 YE debt profile

2017 Action Plan - Summary:

1Q17

- Prepay Bangu R\$ 82M – IPCA+7,95%
- Issue New Debt – R\$ 180M CRI XP – 99% CDI
- Partial pre-payment of Debenture Vinci – R\$ 30M – IPCA+7,5%

2Q17

- Prepay Bangu R\$ 75M – CDI+1,7%

3Q17/4Q17*

- Issue New CDI Debt – R\$ 300M*
- Prepay Belem – TR +12% - R\$ 91M
- Prepay BH Bradesco – TR+12% - R\$ 52M

*This operation will be structured until the end of the 3rd quarter and its financial settlement may occur in beginning of the 4th quarter


Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCÉ SHOPPING CENTERS S A
Nire: 33300281762
Protocolo: 0020170397262 - 01/02/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 02/02/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 408F3534C77A7912C87ACA048749295BDB724252FEFC84096B2616DC3318D977
Arquivamento: ED33000754-2/000



5622344

Scenario – 2017 Action Plan

This scenario considers:

- Boulevard Belém (5%) and Parque Belém (25%) Acquisition
- Prepayment of current BBE and BBH debts
- issuance of a new CDI debt of approximately R\$ 300 million
- Some Schedule Adjustments

Debts	1Q17	2Q17	3Q17	4Q17
TR	1.257,2	1.227,9	1.040,1	1.014,1
Belém	112,1	107,3	-	-
Nibal	57,6	47,8	37,6	27,0
CRI Leblon	119,4	119,0	118,5	117,5
BH	59,2	57,0	-	-
CDG I	20,6	19,5	18,4	17,2
Norte Shopping Belém	114,2	111,9	109,4	106,7
Vértico Bauru	124,1	122,5	120,9	119,0
Cezanne I	197,1	195,2	193,1	190,8
Dali I	148,4	147,0	145,5	143,7
Aliansce West Plaza	55,2	54,2	53,2	52,0
Tissiano	115,6	114,5	113,3	111,9
CDG II	28,7	27,8	26,9	25,9
Bazille	28,0	26,9	25,7	24,4
Aliansce 74MM	77,1	77,5	77,8	78,0
CDI	357,9	282,9	282,9	582,9
Bangu 75 MM (Votorantim)	75,0	-	-	-
Bangu 102,9 MM	102,9	102,9	102,9	102,9
CRI XP	180,0	180,0	180,0	180,0
New CDI Debt	-	-	-	300,0
IPCA	150,8	152,3	152,9	154,4
Bangu 82 MM	-	-	-	-
Bangu 72,1 MM	70,1	69,1	67,6	66,4
Aliansce - Debenture 90MM	80,8	83,3	85,3	87,9
IGP-DI	93,1	92,1	90,8	89,8
Tarsília	93,1	92,1	90,8	89,8
TJLP	25,0	25,0	25,0	-
Aliansce - Debenture 100MM	25,0	25,0	25,0	-
Parque Shopping Maceió	42,1	40,9	39,7	38,4
TOTAL	1.926,2	1.821,1	1.631,3	1.879,6
% TR	65,3%	67,4%	63,8%	54,0%
% CDI	18,6%	15,5%	17,3%	31,0%
% IPCA	7,8%	8,4%	9,4%	8,2%
% IGP-DI	4,8%	5,1%	5,6%	4,8%
% TJLP	1,3%	1,4%	1,5%	0,0%
% FIXED	2,2%	2,2%	2,4%	2,0%

Note: Not considering Obligation for Purchase of Assets
* Average of Potential Leverage in BBE and BBH, based on LTV.

Debts to be restructure in 2017

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SHOPPING CENTERS S A
Nire: 33300281762
Protocolo: 0020170397262 - 01/02/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 02/02/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 408F3534C77A7912C87ACA048749295BDB724252FEFC84096B2616DC3318D977
Arquivamento: ED33000754-2/000



5622345

Appendix A

Debt Structure as presented on December's Board Meeting (Budget Approval)

- Prepay Bangu R\$ 82M – IPCA+7,95%
- Issue New Debt – R\$ 180M CRI XP – 99% CDI
- Partial pre-payment of Debenture Vinci – R\$ 20M – IPCA+7,5%
- Prepay Bangu R\$ 75M – CDI+1,7%

Debts	1Q17	2Q17	3Q17	4Q17
TR	11212,2	11183,9	11154,2	11121,6
Belém	105,1	100,6	95,9	90,9
Nibal	57,6	47,8	37,6	27,0
CRI Leblon	119,4	119,0	118,5	117,5
BH	59,2	57,0	54,7	52,2
CDG I	20,6	19,5	18,4	17,2
Norte Shopping Belém	76,1	74,6	73,0	71,2
Vértico Bauru	124,1	122,5	120,9	119,0
Cezanne I	197,1	195,2	193,1	190,8
Dali I	148,4	147,0	145,5	143,7
Aliansce West Plaza	55,2	54,2	53,2	52,0
Tissiano	115,6	114,5	113,3	111,9
CDG II	28,7	27,8	26,9	25,9
Bazille	28,0	26,9	25,7	24,4
Aliansce 74MM	77,1	77,5	77,8	78,0
CDI	357,9	282,9	282,9	282,9
Bangu 75 MM (Votorantim)	75,0	-	-	-
Bangu 102,9 MM	102,9	102,9	102,9	102,9
CRI XP	180,0	180,0	180,0	180,0
IPCA	161,1	162,9	163,7	165,5
Bangu 82 MM	-	-	-	-
Bangu 72,1 MM	70,1	69,1	67,6	66,4
Aliansce - Debenture 90MM	91,0	93,8	96,1	99,1
IGP-DI	93,1	92,1	90,8	89,8
Tarsila	93,1	92,1	90,8	89,8
Aliansce - Debenture 100MM	25,0	25,0	25,0	-
Aliansce - Debenture 100MM	25,0	25,0	25,0	-
FIXED	42,1	40,9	39,7	38,4
Parque Shopping Maceió	42,1	40,9	39,7	38,4
TOTAL	1.891,3	1.787,6	1.756,2	1.698,3
% TR	64,1%	66,2%	65,7%	66,0%
% CDI	18,9%	15,8%	16,1%	16,7%
% IPCA	8,5%	9,1%	9,3%	9,7%
% IGP-DI	4,9%	5,2%	5,2%	5,3%
% TJLP	1,3%	1,4%	1,4%	0,0%
	2,2%	2,3%	2,3%	2,3%

Note: Not considering Obligation for Purchase of Assets

- Debts to be restructure according Budget assumption
- Debts under study according Budget assumption

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SHOPPING CENTERS S A
Nire: 33300281762
Protocolo: 0020170397262 - 01/02/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 02/02/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 408F3534C77A7912C87ACA048749295BDB724252FEFC84096B2616DC3318D977
Arquivamento: ED33000754-2/000



5622346

Appendix BDebt Structure as of December 31st, 2016.

Considers the same debt profile that the company ended 2016.

Debts	1017	2017	3017	4017
TR	1.212,2	1.183,9	1.154,2	1.121,6
Belém	105,1	100,6	95,9	90,9
Nibal	57,6	47,8	37,6	27,0
CRI Leblon	119,4	119,0	118,5	117,5
BH	59,2	57,0	54,7	52,2
CDG I	20,6	19,5	18,4	17,2
Norte Shopping Belém	76,1	74,6	73,0	71,2
Vértico Bauru	124,1	122,5	120,9	119,0
Cezanne I	197,1	195,2	193,1	190,8
Dali I	148,4	147,0	145,5	143,7
Aliansce West Plaza	55,2	54,2	53,2	52,0
Tissiano	115,6	114,5	113,3	111,9
CDG II	28,7	27,8	26,9	25,9
Bazille	28,0	26,9	25,7	24,4
Aliansce 74MM	77,1	77,5	77,8	78,0
CDI	177,9	102,9	102,9	102,9
Bangu 75 MM (Votorantim)	75,0	-	-	-
Bangu 102,9 MM	102,9	102,9	102,9	102,9
IPCA	161,1	162,9	163,7	165,5
Bangu 82 MM	-	-	-	-
Bangu 72,1 MM	70,1	69,1	67,6	66,4
Aliansce - Debenture 90MM	91,0	93,8	96,1	99,1
IGP-DI	93,1	92,1	90,8	89,8
Tarsila	93,1	92,1	90,8	89,8
TJLP	25,0	25,0	25,0	-
Aliansce - Debenture 100MM	25,0	25,0	25,0	-
FIXED	42,1	40,9	39,7	38,4
Parque Shopping Maceió	42,1	40,9	39,7	38,4
TOTAL	1.711,3	1.607,6	1.576,2	1.518,3
% TR	70,8%	73,6%	73,2%	73,9%
% CDI	10,4%	6,4%	6,5%	6,8%
% IPCA	9,4%	10,1%	10,4%	10,9%
% IGP-DI	5,4%	5,7%	5,8%	5,9%
% TJLP	1,5%	1,6%	1,6%	0,0%
% FIXED	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%

Note: Not considering Obligation for Purchase of Assets

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SHOPPING CENTERS S A
Nire: 33300281762
Protocolo: 0020170397262 - 01/02/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 02/02/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 408F3534C77A7912C87ACA048749295BDB724252FEFC84096B2616DC3318D977
Arquivamento: ED33000754-2/000

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

CÓPIA DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO
SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA SOB A FORMA ESCRITURAL E OUTRAS
AVENÇAS**

Pelo presente instrumento particular, nos termos do artigo 38 da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997 e do Capítulo III da Lei n.º 10.931 de 2 de agosto de 2004:

BSC SHOPPING CENTER S.A., sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22.431-050 inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.556.724/0001-77, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"); e

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 08, Ala B, salas 302, 303 e 304, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Instituição Custodiante").

Resolvem firmar o presente "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("Escritura de Emissão de CCI"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DEFINIÇÕES

1.1. Para fins desta Escritura de Emissão de CCI, as expressões abaixo, no singular ou no plural, quando grafadas com iniciais em letras maiúsculas, terão os significados ora apresentados:

" <u>CCI</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.
" <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 em 14 de fevereiro de 2017 entre a Emissora, a Securitizadora e a Devedora.
" <u>Créditos Imobiliários</u> "	Os direitos de crédito decorrentes das Debêntures, com valor de principal de R\$180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), na Data de Integralização, que deverão ser pagos pela Devedora, acrescidos de

remuneração incidente sobre o saldo devedor do valor nominal unitário de cada Debênture a partir da Data de Emissão das Debêntures correspondente a 99,00% (noventa e nove por cento) da variação acumulada das Taxa DI, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Intergalização das Debêntures ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures imediatamente anterior, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures, 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.

"CRI"	Os certificados de recebíveis imobiliários da 145ª série da 1ª emissão da Securitizadora.
" <u>Data de Emissão da CCI</u> "	A data de emissão da CCI, qual seja 1º de março de 2017.
" <u>Data de Emissão das Debêntures</u> "	A data de emissão das Debêntures, será a data da celebração da Escritura de Emissão de Debêntures.
" <u>Data de Integralização</u> "	Significa a data da integralização dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização.
" <u>Debêntures</u> "	As 180.000 (cento e oitenta mil) debêntures objeto da Escritura de Emissão de Debêntures, de emissão da Devedora, cujos recursos serão destinados pela Devedora, diretamente ou através de suas subsidiárias, para a construção, compra, venda, expansão, manutenção e desenvolvimento de determinados Empreendimentos imobiliários e/ou participação em sociedade de propósito específico, nos termos do objeto social da Devedora, conforme descritos no Anexo VI do Termo de Securitização. A destinação dos referidos recursos será comprovada pela Devedora na forma do Anexo VI da Escritura de Emissão de Debêntures mediante o envio de notas fiscais ou documentos equivalentes.
" <u>Devedora</u> "	Aliance Shopping Centers S.A., companhia de capital aberto com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, n.º 190, 3º andar, sala 301 (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 06.082.980/0001-03.
" <u>Dia Útil</u> "	Significa, para fins de cálculo, todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. Para fins de pagamento. 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 da CCI prevista nesta Escritura de Emissão de CCI.
" <u>Escritura de Emissão de Debêntures</u> "	O " <i>Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária a ser Convolada em Garantia real, para Colocação Privada, da Aliance Shopping Centers S.A.</i> ", celebrado em 30 de janeiro de 2017.
"IGP-M"	Índice de preços calculado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas.
" <u>INPC</u> "	Índice Nacional de Preços ao Consumidor, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
" <u>Lei n.º 4.728</u> "	Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada e em vigor.
" <u>Lei n.º 9.514</u> "	Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada e em vigor.
" <u>Lei n.º 10.931</u> "	Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada e em vigor.
" <u>Oferta Pública</u> "	Oferta pública de distribuição dos CRI.
" <u>Securitizadora</u> "	RB Capital Companhia de Securitização, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255 – 5º andar, parte, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.773.542/0001-22.
" <u>Taxa DI</u> "	As taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "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).
" <u>Termo de Securitização</u> "	" <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 145ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia de Securitização</i> ", a ser firmado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário.
" <u>Titular da CCI</u> "	O detentor da CCI da presente Emissão.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

2.1. Pela presente Escritura de Emissão de CCI, a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures, emite a CCI na forma escritural, constante do Anexo I, que representa a totalidade dos Créditos Imobiliários.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CARACTERÍSTICAS DA CCI

- 3.1. A CCI da presente Emissão tem as seguintes características:
- 3.1.1. Quantidade de Títulos: Será emitida, na Data de Emissão da CCI, 1 (uma) CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários.
- 3.1.2. Valor da Emissão: O valor nominal total da Emissão da CCI, na Data de Emissão da CCI será de R\$180.000.000,00 (cento e oitenta milhões), que corresponde à totalidade do saldo devedor das Debêntures na Data de Emissão das Debêntures ("Valor Total da Emissão") sendo este também o valor nominal da CCI.
- 3.1.3. Série e Número: A presente emissão é realizada em série única, número 001, representativa dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.
- 3.1.4. Prazo: A CCI terá o prazo de duração previsto no Anexo I desta Escritura de Emissão de CCI.
- 3.1.5. Atualização Monetária: Os Créditos Imobiliários e, por consequência, a CCI, não serão atualizados monetariamente.
- 3.1.6. Forma: A CCI será emitida sob a forma escritural.
- 3.1.7. Garantias: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, não contam com garantia real imobiliária, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei n.º 10.931.
- 3.1.8. Custódia: Esta 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 da CCI no sistema de negociação da CETIP, cujas telas da CCI na CETIP serão validadas pela Securitizadora, e deverá (i) garantir a guarda (custódia física) de uma via original da presente Escritura de Emissão de CCI; (ii) assegurar à Emissora e à Securitizadora o acesso às informações sobre o registro da CCI; e (iii) prestar os serviços de registro da 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 da 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 da CCI ora emitida. Nenhuma imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela câmara de liquidação e custódia onde a CCI estiver depositada gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.
- 3.1.9. Negociação: Para fins de negociação, a CCI será registrada 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 da CCI, observado o disposto na Cláusula Quarta abaixo, cabendo à Instituição Custodiante

depositar a CCI diretamente em nome da Securitizadora. Sempre que houver troca de titularidade da CCI, o Titular da CCI anterior deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da CCI.

3.1.10. Local e Forma de Pagamento: Os Créditos Imobiliários representados pela CCI serão pagos pela Devedora ao respectivo Titular da CCI conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, na conta do Titular da CCI na CETIP.

3.1.11. Encargos Moratórios: Os encargos moratórios da CCI são aqueles constantes da Cláusula 5.5.3 da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descritos no Anexo I desta Escritura de Emissão de CCI.

3.1.12. Vencimento Antecipado: As regras aplicáveis ao eventual vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários encontram-se previstas na Cláusula 7 e seus subitens da Escritura de Emissão de Debêntures.

3.1.13. Resgate Antecipado Facultativo Total e Amortização Extraordinária Facultativa Parcial: A Devedora poderá, nos termos da Cláusula 6 e seus subitens da Escritura de Emissão de Debêntures, realizar o resgate antecipado facultativo total ou a amortização extraordinária parcial das Debêntures.

3.1.14. Resgate Antecipado Obrigatório Total: A Devedora ficará obrigada, nos termos da Cláusula 6.3 e seus subitens da Escritura de Emissão de Debêntures, a realizar o resgate antecipado obrigatório total das Debêntures.

3.1.15. Dívida Líquida e Certa: Os Créditos Imobiliários constituem dívida líquida, certa e exigível da Devedora e o não pagamento destes no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emissora, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro.

3.1.16. Documentos Comprobatórios: A Instituição Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) via original da presente Escritura de Emissão de CCI.

3.1.17. Compensação: Os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários não são passíveis de compensação com eventuais créditos da Devedora e o não pagamento dos Créditos Imobiliários no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emissora, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil.

3.1.18. Prorrogação de Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa a esta Escritura de Emissão de CCI, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de vencimento não seja Dia Útil.

3.1.19. Imóveis Vinculados à Emissão: Os imóveis, vinculados à Emissão são aqueles previstos no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures, os quais também se encontram descritos no Anexo II desta Escritura de Emissão de CCI.

CLÁUSULA QUARTA – DA REMUNERAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

4.1. Todas as despesas referentes à 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 Securitizadora, mediante utilização de recursos do patrimônio separado a que estiverem vinculados os CRI e reembolso pela Devedora.

4.2. A Instituição Custodiante fará jus à seguinte remuneração, devida pela Securitizadora à Instituição Custodiante e reembolsada pela Devedora, nos termos da Cláusula 10.10 do Contrato de Cessão:

- (a) pela implantação e registro da CCI, será devido o valor de R\$4.000,00 (quatro mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de integralização dos CRI; e
- (b) pela custódia da CCI no sistema da CETIP, será devida parcela anual de R\$3.000,00 (três mil reais), sendo o primeiro pagamento devido no 5º (quinto) Dia Útil após a data de integralização dos CRI, e os seguintes devidos no mesmo dia dos anos subsequentes.

4.2.1. Os valores mencionados na alínea (b) acima serão atualizados anualmente pelo IGP-M, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento subsequentes, calculadas *pro rata die*, se necessário. Caso o IGP-M 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), e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, com exceção ao IR (Imposto de Renda) e a CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

4.2.3. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida em decorrência desta Escritura de Emissão de CCI, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito em atraso, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

4.2.4. A remuneração da Instituição Custodiante prevista nesta cláusula não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de instituição custodiante, registradora e negociadora da CCI durante a implantação e vigência de tais serviços, as quais serão arcadas pela Devedora, nos termos da Cláusula 10.10 do Contrato de Cessão, mediante pagamento das respectivas faturas acompanhadas dos respectivos comprovantes, devendo a Devedora realizar o reembolso à Instituição Custodiante. Tais faturas serão emitidas diretamente em nome da Devedora. As despesas aqui mencionadas incluem publicações em geral, notificações, viagens, transporte, alimentação e estadias, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, extração de certidões, fotocópias, digitalizações e envio de documentos.

CLÁUSULA QUINTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1. A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido para basear suas decisões. Não será, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, os quais, nos termos da legislação aplicável, serão elaborados pela Emissora. Adicionalmente, não será também obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização do crédito, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência, nos termos da legislação aplicável vigente.

5.1.1. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações supra estabelecidas, nos termos da legislação aplicável. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações da Escritura de Emissão e dos demais documentos da operação.

5.2. Para fins de execução dos Créditos Imobiliários, a CCI, nos termos do artigo 784, inciso III do Código de Processo Civil Brasileiro e do artigo 20 da Lei n.º 10.931, é título executivo extrajudicial, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas nesta Escritura de Emissão de CCI, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial, para a satisfação dos Créditos Imobiliários.

5.3. A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de Emissão de CCI não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se a Emissora a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

5.4. Adicionalmente, as partes concordam que qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI poderá ser realizada, sem a necessidade de qualquer aprovação do Titular da CCI, exceto se de outra forma expressamente previsto nesta Escritura de Emissão de CCI ou nos demais Documentos da Operação, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, BM&FBOVESPA, da CETIP ou de cartórios onde a CCI seja averbada; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou ainda (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para o Titular da 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.

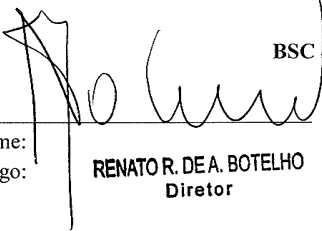
5.7. Esta Escritura de Emissão de CCI é regida pelas leis da República Federativa do Brasil. Fica desde logo eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas desta Escritura de Emissão de CCI, com a exclusão de qualquer outro, por mais 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 14 de fevereiro de 2017]

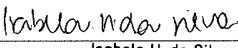
As partes firmam esta Escritura de Emissão de CCI em 3 (três) vias de igual teor, forma e validade, na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 14 de fevereiro de 2017.

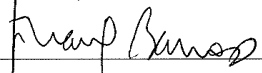
1.  **BSC SHOPPING CENTER S.A.**
Nome: **RENATO R. DE A. BOTELHO**
Cargo: **Diretor**


2. 
Nome: **PAULA GUIMARÃES FONSECA**
Cargo: **Diretora**

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

1. 
Nome: **Isabela H. da Silva**
Cargo: **Procuradora**
CPF: 115.277.917-69

TESTEMUNHAS:

1. 
Nome: **Eliane C. D. Barroso**
CPF/MF: **03931255-8 Detran-RJ**
CPF 438.832.907-08

2. 
Nome: **Bernadete Gonçalves Pereira**
CPF/MF: **RG: 1.509-456 SSP-MG**
CPF: 379.690.726-15

ANEXO I

Descrição da CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO DA CCI DI: SÃO PAULO, 1º DE MARÇO DE 2017			
SÉRIE	RB-ALIANSCE II -BANGU	NÚMERO	001	TIPO DE CCI			INTEGRAL
1. EMISSOR							
RAZÃO SOCIAL: BSC Shopping Center S.A.							
CNPJ/MF: 04.556.724/0001-77							
ENDEREÇO: Rua Dias Ferreira, nº 190, Leblon							
COMPLEMENTO		sala 301 (parte)	CIDADE	Rio Janeiro	de	UF RJ	CEP 22431-050
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários							
CNPJ/MF: 17.343.682/0001-38							
ENDEREÇO: Avenida das Américas, n.º 4.200 200							
COMPLEMENTO		Bloco 08, Ala B, salas 302, 303 e 304	CIDADE	Rio Janeiro	de	UF RJ	CEP 22640-102
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: Aliansce Shopping Centers S.A.							
CNPJ/MF: 06.082.980/0001-03							
ENDEREÇO: Rua Dias Ferreira, nº 190							
COMPLEMENTO		3º andar, sala 301 (parte)	CIDADE	Rio de Janeiro	de	UF RJ	CEP 22431-050
4. TÍTULO							
<i>"Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária a ser convolada em Garantia Real, da Aliansce Shopping Centers S.A.", firmado pela Aliansce Shopping Centers S.A. em 30 de janeiro de 2017.</i>							
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$180.000.000,00 (cento e oitenta milhões), calculado em 1º de março de 2017 ("Data de Emissão da CCI"), correspondente a 100% (cem por cento) das Debêntures.							
6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL							
Conforme Anexo II da Escritura de Emissão de CCI.							
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO							
7.1. DATA E LOCAL DE EMISSÃO				1º de março de 2017, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.			
7.2. PRAZO TOTAL				Período compreendido entre 1º de março de 2017 e 30 de maio de 2022.			

7.3. VALOR DO PRINCIPAL	R\$180.000.000,00 (cento e oitenta milhões), na Data de Emissão da CCI.
7.4. JUROS E ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Remuneração incidente sobre o valor do principal não amortizado a partir da Data de Integralização, correspondente a (i) 99,00% (noventa e nove por cento) da Taxa DI, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> .
7.5. PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL ATUALIZADO)	(i) <u>Juros</u> : Em 62 (sessenta e duas) parcelas mensais e sucessivas, sendo a primeira devida em 28 de abril de 2017 e a última em 30 de maio de 2022, conforme cronograma previsto no <u>Anexo A</u> desta CCI; e (ii) <u>Amortização de Principal</u> : Em uma única parcela devida em 30 de maio de 2022.
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.
7.7. ENCARGOS	O atraso no pagamento de quaisquer das obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão de Debêntures sujeitará a Devedora ao pagamento de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , incidente desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial
8. GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA	Não há, na Data de Emissão da CCI.

Anexo A

Cronograma de Pagamentos dos Créditos Imobiliários

#	Datas de Pagamento	Pagamento de Juros (J)	Tai (% de Amortização)
1	28/04/2017	Sim	0,0000%
2	29/05/2017	Sim	0,0000%
3	28/06/2017	Sim	0,0000%
4	28/07/2017	Sim	0,0000%
5	28/08/2017	Sim	0,0000%
6	28/09/2017	Sim	0,0000%
7	30/10/2017	Sim	0,0000%
8	28/11/2017	Sim	0,0000%
9	28/12/2017	Sim	0,0000%
10	29/01/2018	Sim	0,0000%
11	28/02/2018	Sim	0,0000%
12	28/03/2018	Sim	0,0000%
13	30/04/2018	Sim	0,0000%
14	28/05/2018	Sim	0,0000%
15	28/06/2018	Sim	0,0000%
16	30/07/2018	Sim	0,0000%
17	28/08/2018	Sim	0,0000%
18	28/09/2018	Sim	0,0000%
19	29/10/2018	Sim	0,0000%
20	28/11/2018	Sim	0,0000%
21	28/12/2018	Sim	0,0000%
22	28/01/2019	Sim	0,0000%
23	28/02/2019	Sim	0,0000%
24	28/03/2019	Sim	0,0000%
25	29/04/2019	Sim	0,0000%
26	28/05/2019	Sim	0,0000%
27	28/06/2019	Sim	0,0000%
28	29/07/2019	Sim	0,0000%
29	28/08/2019	Sim	0,0000%
30	30/09/2019	Sim	0,0000%
31	28/10/2019	Sim	0,0000%
32	28/11/2019	Sim	0,0000%
33	30/12/2019	Sim	0,0000%
34	28/01/2020	Sim	0,0000%
35	28/02/2020	Sim	0,0000%
36	30/03/2020	Sim	0,0000%
37	28/04/2020	Sim	0,0000%
38	28/05/2020	Sim	0,0000%
39	29/06/2020	Sim	0,0000%

40	28/07/2020	Sim	0,0000%
41	28/08/2020	Sim	0,0000%
42	28/09/2020	Sim	0,0000%
43	28/10/2020	Sim	0,0000%
44	30/11/2020	Sim	0,0000%
45	28/12/2020	Sim	0,0000%
46	28/01/2021	Sim	0,0000%
47	01/03/2021	Sim	0,0000%
48	29/03/2021	Sim	0,0000%
49	28/04/2021	Sim	0,0000%
50	28/05/2021	Sim	0,0000%
51	28/06/2021	Sim	0,0000%
52	28/07/2021	Sim	0,0000%
53	30/08/2021	Sim	0,0000%
54	28/09/2021	Sim	0,0000%
55	28/10/2021	Sim	0,0000%
56	29/11/2021	Sim	0,0000%
57	28/12/2021	Sim	0,0000%
58	28/01/2022	Sim	0,0000%
59	02/03/2022	Sim	0,0000%
60	28/03/2022	Sim	0,0000%
61	28/04/2022	Sim	0,0000%
62	30/05/2022	Sim	100,0000%

ANEXO II

Descrição dos Imóveis vinculados à Emissão

Endereço	Matrícula	Percentual do Recurso recebido	Valor Aproximado	Data Estimada	Lastro
Av. Tancredo Neves, nº 148, na Cidade de Salvador, Estado da Bahia	10404, 14376, 23.562 e 30.755 do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Bahia	15,8%	28.400.000,00	2º semestre 2018	Saldo a pagar da aquisição de participação na Tarsila Empreendimentos e Participações Ltda. (atual denominação da LGR), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.154.783/0001-54, a qual é proprietária da fração ideal de 22,36% do Shopping da Bahia, Imóvel situado na Av. Tancredo Neves, nº 148, na Cidade de Salvador, Estado da Bahia. Saldo a apagar da aquisição de participação na Reishopping Empreendimentos e Participações Ltda., inscrita no CNPJ/MF 39.056.668/0001-96, a qual é proprietária da fração ideal de 8,97% do Shopping da Bahia - Imóvel situado na Av. Tancredo Neves, nº 148, na Cidade de Salvador, Estado da Bahia.

Av. Tancredo Neves, nº 148, na Cidade de Salvador, Estado da Bahia	10404, 14376, 23.562 e 30.755 do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Bahia	8,5%	15.249.793,00	1º semestre 2020	Expansão do Shopping
Rua Maria Soares Sendas, 111, na Cidade de São João de Meriti, Estado do Rio de Janeiro	13.294-A do 1º Ofício da Comarca de São João de Meriti, Estado do Rio de Janeiro	2,8%	5.000.000,00	1º semestre 2020	Expansão do Shopping
Rod. Regis Bittencourt, Km 27,1,5, na Cidade de Taboão da Serra, Estado de São Paulo	9301 do cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itapeverica da Serra, Estado de São Paulo	4,4%	8.000.000,00	1º semestre 2020	Expansão do Shopping
Av. Vicente de Carvalho, 909, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro	224.972 e 224.974 do Oitavo Serviço Registral de Imóveis do Rio de Janeiro	5,0%	9.000.000,00	2º semestre 2020	Expansão do Shopping
Rod. Washington Luiz, 2.895 - Parque Duque, na Cidade de Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro.	24647 do Registro de Imóveis, 2ª Circunscrição de Duque de Caxias, Rio de Janeiro	6,7%	12.000.000,00	2º semestre 2020	Expansão do Shopping
Rua Conselheiro Moreira de Barros, 2780, Santana, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	33.511; 42.106; 44.572 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	1,8%	3.300.000,00	2º semestre 2020	Expansão do Shopping

Rua Fonseca, 240, Bangu, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro	8078 do 12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro	5,1%	9.250.000,00	2º semestre 2020	Expansão do Shopping
Rua São José, 933, na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo	68259 do 2º Serviço de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, São Paulo	0,3%	500.000,00	1º semestre 2021	Expansão do Shopping
Av. Comendador Gustavo Paiva, 9.994, na Cidade de Maceió, Estado de Alagoas	142.913 do 1º Registro Geral de Imóveis de Maceió	4,6%	8.300.000,00	1º semestre 2021	Expansão do Shopping
Av. Visconde de Souza Franco, 776 – Reduto, na Cidade de Belém, Estado do Pará	196 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belém, Pará	12,5%	22.514.330,00	1º semestre 2017	Aquisição pela Aliancee junto à Status de participação detida pela Status na Boulevard Shopping Belém S.A., sendo certo que, mediante a referida aquisição, a Aliancee passará a ser detentora de 80% e a Status de 20% do capital social da Boulevard Shopping Belém S.A., a qual é proprietária do imóvel do Boulevard Shopping Belém.

Setor Terminal Norte, Conjunto J - Asa Norte, na Cidade de Brasília, Distrito Federal Brasília - DF	54390 do 2º Cartório do Registro de Imóveis de Brasília, Distrito Federal	1,5%	2.700.000,00	1º semestre 2021	Expansão do Shopping
Av. dos Andradas, 3.000 – Santa Efigênia, na Cidade Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais	103.611 a 103.659, 103.661 a 103.828 e 103.831 a 103.838 do 4º Registro de Imóveis de Belo Horizonte, Minas Gerais	0,2%	278.141,00	1º semestre 2021	Expansão do Shopping
Rod. Augusto Montenegro, 4.300, na Cidade de Belém, Estado do Pará	49083 do 1º Ofício do Registro de Imóveis de Belém, Estado do Pará	8,3%	15.000.000,00	1º semestre 2017	Aquisição pela Alliancee junto à Status de participação detida pela Status na Norte Shopping Belém S.A., sendo certo que, mediante a referida aquisição, a Alliancee passará a ser detentora de 75% e a Cyrela de 25% do capital social da Norte Shopping Belém S.A., a qual é proprietária do imóvel do Parque Shopping Belém.
Rua Marcondes Salgado, 11.39 - Chácara das Flores, na Cidade de Bauru, Estado de São Paulo	321, 510, 3.374, 4.308, 8.114, 8.115, 8.116, 8.117, 8.903, 16.125, 16.870, 19.852, 23.245, 24.520, 24.521, 29.057, 29.510, 30.322, 32.071, 32.072, 32.073, 32.074, 32.075, 32.076, 32.986, 38.895, 41.327, 43.154, 51.888, 67.140, 84.063, 86.805, 86.806, 88.743, 94.060, 94.285, 96.231, 99.376, 99.377, 100.931 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Bauru, Estado	2,5%	4.550.000,00	1º semestre 2021	Expansão do Shopping

	de São Paulo					
Av. Doutor Sílvio Bastos Tavares, 330 - Parque Rodoviário, na Cidade de Campos dos Goytacazes, no Estado do Rio de Janeiro	3938 do Ottavo Serviço Registral de Imóveis do Rio de Janeiro	3,7%	6.629.023,00	1º semestre 2021	Expansão do Shopping	
Rod. do Sol, 5000 - Itaparica, na Cidade de Vila Velha, Estado do Espírito Santo	66187 do 1º Ofício de Vila Velha, Espírito Santo	0,1%	200.000,00	2º semestre 2021	Expansão do Shopping	

<p>Av. Francisco Matarazzo, S/N - Água Branca, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo</p>	<p>60.920, 27.987, 83.658, 83.659, 83.660, 83.661, 83.662, 83.663, 83.664, 83.665, 83.666, 83.667, 83.668, 83.669, 83.670, 83.671, 83.672, 83.673, 83.674, 83.675, 83.676, 83.677, 83.678, 83.679, 83.680, 83.681, 83.682, 83.683, 83.684, 83.685, 83.686, 83.687, 83.688, 83.689, 83.691, 83.692, 83.693, 83.694, 83.695, 83.696, 83.697, 83.698, 83.699, 83.700, 83.701, 83.702, 83.703, 83.704, 83.705, 83.706, 83.707, 83.708, 83.709, 83.710, 83.711, 83.712, 83.713, 83.714, 83.715, 83.716, 83.717, 83.718, 83.719, 83.720, 83.721, 83.722, 83.723, 83.724, 83.725, 83.726, 83.727, 83.728, 83.729, 83.730, 83.731, 83.732, 83.733, 83.734, 83.735, 83.736, 83.737, 83.738, 83.739, 83.740, 83.741, 83.742, 83.743, 83.744, 83.745, 83.746, 83.747, 83.748, 83.749, 83.750, 83.751, 83.752, 83.753, 83.754, 83.755, 83.756, 83.757, 83.758, 83.759, 83.760, 83.761, 83.762, 83.763, 83.764, 83.765, 83.766, 83.767, 83.768, 83.769, 83.770, 83.771, 83.772, 83.773, 83.774, 83.775, 83.776, 83.777, 83.778, 83.779, 83.780, 83.781, 83.782, 83.783, 83.784, 83.785, 83.786, 83.787, 83.788 do 2º Ofício de Imóveis da Capital de São Paulo, SP</p>	<p>0,9%</p>	<p>1.567.315,00</p>	<p>2º semestre 2021</p>	<p>Expansão do Shopping</p>
--	---	-------------	---------------------	-------------------------	-----------------------------

Av. Germano Frank, 300, na Cidade de Fortaleza, Estado do Ceará	85169 do Registro de Imóveis da 2ª Zona de Fortaleza, Ceará	1,1%	2.000.000,00	2º semestre 2021	Expansão do Shopping
Av. Afrânio de Melo Franco, 290 - Leblon, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro	93672 a 93713 do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, RJ	5,9%	10.561.398,00	2º semestre 2021	Expansão do Shopping
Avenida dos Andradas, nº 3.000, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais	103.839 a 103.906 do 4º Registro de Imóveis de Belo Horizonte, Minas Gerais	8,3%	15.000.000,00	1º semestre 2017	Aquisição de torre comercial
		100,0%	180.000.000,00		

ANEXO VIII

CÓPIA DO CONTRATO DE CESSÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Versão de Assinatura

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão"):

BSC SHOPPING CENTER S.A., sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22.431-050, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.556.724/0001-77, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Cedente");

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima de capital aberto com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5º andar, parte, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Cessionária"); e

ALIANSCÉ SHOPPING CENTERS S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, 3º andar, sala 301 (parte), Leblon, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.082.980/0001-03, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Devedora").

(a Cedente, a Cessionária e a Devedora adiante também denominadas, quando mencionadas em conjunto, simplesmente como "Partes" e, isoladamente, como "Parte").

CONSIDERANDO QUE:

(a) em 1º de março de 2017, a Devedora emitiu 180.000 (cento e oitenta mil) debêntures ("Debêntures"), não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em garantia real, em série única, para distribuição privada, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais) ("Data de Emissão das Debêntures"), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Garantia Real, para Colocação Privada, da Aliansce Shopping Centers S.A.*", celebrado em 30 de janeiro de 2017 ("Escritura de Emissão de Debêntures"), cujos recursos serão destinados pela Devedora, diretamente ou através de suas subsidiárias, para a construção, compra, venda, expansão, manutenção e desenvolvimento de determinados Empreendimentos imobiliários e/ou participação em sociedade de propósito específico, nos termos do objeto social da Devedora, conforme descritos no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures. A destinação dos referidos recursos será comprovada pela Devedora na forma do Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures mediante o envio de notas fiscais ou documentos equivalentes;

(b) a Cedente subscreverá e integralizará a totalidade das 180.000 (cento e oitenta mil) Debêntures da 5ª série da Devedora ("Debêntures"), passando a ser titular dos direitos de crédito decorrentes das Debêntures, com valor de principal de R\$180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), calculado na Data de Emissão das Debêntures, que deverão ser pagos pela Devedora, acrescidos de remuneração



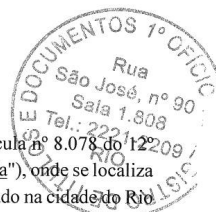
incidente sobre o saldo devedor do valor nominal unitário das Debêntures, a partir da data de integralização dos CRI (conforme abaixo definidos) ("Data de Integralização"), correspondente a 99,00% (noventa e nove por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP S.A. – Mercados Organizados ("CETIP"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures imediatamente anterior, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ("Créditos Imobiliários"); e

(c) a Cedente emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário para representar os Créditos Imobiliários ("CCI"), por meio do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("Escritura de Emissão de CCI"), que será custodiada pela Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 08, ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38 ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário"), conforme disposto na Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor ("Lei n.º 10.931");

(d) a Cessionária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nos termos da Instrução CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor ("Instrução CVM 414"), e tem por objeto social a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 8º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei n.º 9.514");

(e) em virtude da cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI à Cessionária, para fins de vinculação a certificados de recebíveis imobiliários de emissão da Cessionária, conforme estabelecido na Cláusula 1.8 abaixo, a Cedente, a Devedora e a Alsupra Participações Ltda., sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301 (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.846.029/0001-09 ("Alsupra"), constituirão as seguintes garantias (em conjunto, "Garantias") em favor da Cessionária, em garantia do pagamento da totalidade (A) das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes de juros, multas e penalidades relativas aos créditos decorrentes das Debêntures; 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");

(i) alienação fiduciária da fração ideal de 37,93% (trinta e sete inteiros e noventa e três



centésimos por cento) ("Fração Ideal") do imóvel objeto da matrícula nº 8.078 do 122 Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro ("Imóvel Garantia"), onde se localiza o empreendimento comercial denominado "Bangu Shopping", situado na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Fonseca, nº 240, bem como o respectivo terreno ("Empreendimento Garantia" e "Alienação Fiduciária de Imóvel", respectivamente), a ser constituída por meio do "Instrumento Particular de Alienação de Imóvel em Garantia e Outras Avenças", a ser celebrado entre a Cedente, a Alsupra, a Devedora e a Cessionária ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel"); e

- (ii) cessão fiduciária de 37,93% (trinta e sete inteiros e noventa e três centésimos por cento) dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos pela Cedente decorrentes da exploração comercial da área total atual do Empreendimento Garantia, quais sejam a título exemplificativo, as receitas decorrentes dos alugueis fixos e variáveis fixados nos contratos de locação celebrados com os lojistas do Empreendimento Garantia, bem como demais receitas presentes e futuras oriundas da exploração do estacionamento, quiosques, banheiros, merchandising, luvas, outras receitas operacionais e quaisquer receitas advindas de aluguel, bem como exploração das áreas inerentes ao Empreendimento Garantia, sem considerar eventuais expansões ("Cessão Fiduciária de Recebíveis"), a ser constituída por meio do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças" a ser celebrado entre a Cedente, a Alsupra, a Devedora e a Cessionária ("Contrato de Cessão Fiduciária" e, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, "Contratos de Garantia");
- (f) a Cedente pretende ceder e a Cessionária pretende adquirir os Créditos Imobiliários representados pela CCI, com o propósito de emitir os certificados de recebíveis imobiliários da 145ª série da 1ª emissão da RB Capital Companhia de Securitização ("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);
- (g) a CCI representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários integrará o lastro dos CRI ("Emissão"), conforme "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 145ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia de Securitização" ("Termo de Securitização");
- (h) 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, nº 3.600/3.624, 10º andar, conjuntos 101 e 102, na inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder") e 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 3500, 1º, 2º, 3º - parte, 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.298.092/0001-30 (em conjunto, os "Coordenadores"), são sociedades devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e foram contratadas pela Cessionária para realizar a distribuição pública dos CRI por meio do "Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 145ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização",



celebrado em 30 de janeiro de 2017 entre a Devedora, a Cessionária e os Coordenadores ("Contrato de Distribuição");

- (i) fazem parte da Oferta os seguintes documentos (em conjunto, os "Documentos da Operação"): (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) este Contrato de Cessão; (iv) o Termo de Securitização; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) os Prospectos Preliminar e Definitivo; (vii) os Contratos de Garantia; (viii) os boletins de subscrição dos CRI; e (ix) os demais instrumentos celebrados no âmbito da Emissão e da Oferta;
- (j) 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
- (k) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato de Cessão, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Resolvem as Partes celebrar este Contrato de Cessão, que será regido pelas cláusulas e condições abaixo.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DA CESSÃO

1.1. Cessão dos Créditos Imobiliários: Este Contrato de Cessão tem por objeto a cessão e transferência onerosa, pela Cedente à Cessionária, em caráter irrevogável e irretroatável, da totalidade dos Créditos Imobiliários originados da Escritura de Emissão de Debêntures, e representados integralmente pela CCI ("Cessão de Créditos").

1.1.1. Formalização da Transferência: A transferência das Debêntures será formalizada por meio deste Contrato de Cessão e por meio da inscrição no Livro de Registro de Debêntures da Devedora.

1.2. Posição Contratual: Fica ajustado entre as Partes que o presente negócio jurídico se resume à cessão dos Créditos Imobiliários, conforme descrito na Cláusula 1.1 acima, não representando, em qualquer momento, presente e futuro, a assunção, pela Cessionária, da posição contratual da Cedente, em relação à Devedora nas Debêntures, inclusive no que diz respeito à obrigação de integralização das Debêntures.

1.2.1. A Cedente concorda, neste ato, que em virtude da Cessão de Créditos, o exercício ou não de quaisquer direitos e prerrogativas que lhes sejam assegurados pela Escritura de Emissão de Debêntures dependerá de prévia e expressa aprovação da Cessionária, que após a cessão aqui configurada passará a configurar na qualidade de debenturista. Nessas hipóteses, a Cedente ou a Devedora enviará notificação para a Cessionária, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar



de sua ciência sobre o fato que der ensejo à prévia aprovação da Cessionária mencionada nesta cláusula.

1.2.2. Caso não haja disposição expressa nos Documentos da Operação especificando como a Cessionária deverá atuar, será convocada assembleia de titulares de CRI toda vez que a Cessionária tiver que se manifestar nos termos da Cláusula 1.2.1 acima. Tal assembleia deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Cessionária se manifestar, desde que respeitado o prazo de antecedência para convocação da assembleia geral dos titulares de CRI previsto no Termo de Securitização.

1.2.3. Somente após receber a orientação definida pelos titulares de CRI em assembleia geral, a Cessionária deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os titulares de CRI não compareçam à referida assembleia geral, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Cessionária permanecerá silente.

1.3. Valor Nominal: Os Créditos Imobiliários objeto deste Contrato de Cessão terão, na Data de Integralização, o valor nominal de R\$180.000.000,00 (cento e oitenta milhões).

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 da CCI representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários compreende, além da cessão do direito de recebimento dos Créditos Imobiliários, a cessão de todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, às Debêntures, à Escritura de Emissão de Debêntures e à CCI, inclusive direitos de voto no que concerne às Debêntures.

1.5. Solvência: A Cedente não se responsabiliza pela solvência da Devedora em relação aos Créditos Imobiliários cedidos à Cessionária, sendo a Cedente responsável apenas pela correta constituição, existência e validade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI.

1.6. Cessão Boa, Firme e Valiosa: A Cedente se obriga a adotar, em nome da Cessionária, todas as medidas que se fizerem necessárias, nesta data, para fazer a cessão de créditos sempre boa, firme e valiosa perante a Devedora e/ou qualquer terceiro.

1.7. Transferência de Titularidade: Os Créditos Imobiliários estão integralmente representados pela CCI, sendo que a cessão desta é formalizada por meio deste Contrato de Cessão e da negociação da CCI junto à CETIP.

1.7.1. O Anexo II deste Contrato de Cessão contém a descrição da CCI, com: (i) a devida qualificação da Devedora; (ii) a identificação dos imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários; e (iii) a indicação da data de emissão da CCI, datas de vencimento, remuneração, valor total da CCI, tudo conforme o art. 19 da Lei n.º 10.931.

1.7.2. A partir da data de assinatura deste Contrato de Cessão, a Cessionária está autorizada pela Cedente, em caráter irrevogável e irretroatável, na forma dos artigos 653 e seguintes do Código Civil, a transferir, para seu nome, a titularidade da CCI junto à CETIP.



1.8. Emissão dos CRI: Este Contrato de Cessão se destina a viabilizar a emissão dos CRI, de modo que os Créditos Imobiliários representados pela CCI serão vinculados aos CRI até que se complete o resgate integral destes, conforme previsto no Termo de Securitização. Considerando-se essa motivação, as Partes reconhecem que é essencial que os Créditos Imobiliários mantenham o seu curso e conformação estabelecidos neste Contrato de Cessão, na Escritura de Emissão de CCI e na Escritura de Emissão de Debêntures, sendo certo que eventual alteração dessas características interferirá no lastro dos CRI.

1.9. Exigências CVM, ANBIMA, BM&FBOVESPA e CETIP: Em decorrência do estabelecido na Cláusula 1.8 acima, a Cedente e a Devedora declaram seu conhecimento de que a CVM e/ou a CETIP e/ou a BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA") e/ou a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais ("ANBIMA") poderão fazer exigências relacionadas com a emissão dos CRI, hipótese em que a Cedente e a Devedora ficarão responsáveis, juntamente com a Cessionária e o Agente Fiduciário, por sanar os eventuais vícios existentes, no prazo concedido pela CVM, CETIP, BM&FBOVESPA e/ou pela ANBIMA, conforme venha a ser razoavelmente solicitado pela Cessionária.

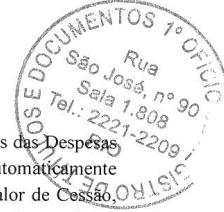
CLÁUSULA SEGUNDA - DA CESSÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Transferência dos Créditos Imobiliários: Por meio deste Contrato de Cessão, a Cedente cede e transfere à Cessionária, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza, e a Cessionária adquire, em caráter irrevogável e irretroatável, os Créditos Imobiliários integralmente representados pela CCI.

2.1.1. A Devedora neste ato comparece neste instrumento comprovando a sua ciência com todos os termos e condições da presente Cessão de Créditos, em observância ao disposto no artigo 290 do Código Civil.

2.2. Valor de Cessão: Pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Cessionária pagará à Cedente o valor de R\$180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais) referentes aos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Termo de Securitização ("Valor da Cessão"). Fica estabelecido que o Valor da Cessão será pago pela Cessionária por conta e ordem da Cedente diretamente em favor da Devedora, observados os termos deste Contrato de Cessão.

2.2.1. O pagamento do Valor de Cessão será realizado na Data da Integralização dos CRI, sem a incidência de qualquer taxa de desconto, desde que a liquidação financeira dos CRI ocorra até às 16:00 horas (inclusive), considerando o horário local da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou no primeiro Dia Útil imediatamente posterior, caso tal liquidação financeira ocorra após às 16:00 horas (exclusive), sendo que em tal caso, a Securitizadora deverá transferir o Valor da Cessão e demais valores que venha a receber em decorrência da liquidação dos CRI, desde que tenham sido satisfeitas todas as condições estabelecidas na Cláusula 2.3 abaixo, mediante depósito, em fundos imediatamente disponíveis, na conta n.º 10498-2, agência 0911 do Itaú Unibanco S.A. de titularidade da Devedora ("Conta Autorizada Devedora").



2.2.2. Mediante o pagamento integral do Valor de Cessão, deduzidos os valores das Despesas (conforme definida na Cláusula 10.10 abaixo), a Cedente dará à Cessionária automaticamente a mais rasa, plena, geral, irrevogável e irretroatável quitação em relação ao Valor de Cessão, valendo o comprovante de depósito do Valor de Cessão na Conta Autorizada Devedora e efetiva compensação financeira como recibo.

2.2.3. Mediante o pagamento integral do Valor de Cessão, deduzidos os valores das Despesas da Operação, a Devedora se obriga a assinar e enviar à Cessionária, em até 2 (dois) Dias Úteis do pagamento do Valor de Cessão, o termo de quitação em relação ao pagamento do Valor de Cessão, na forma do Anexo I ao presente instrumento ("Termo de Quitação").

2.3. Condições do Pagamento do Valor de Cessão: O pagamento relativo ao Valor da Cessão ocorrerá após o atendimento das seguintes condições, cumulativamente ("Condições Suspensivas"):

- (a) verificação pela Cessionária de que a Instituição Custodiante efetuou o depósito da CCI na conta CETIP da Cessionária, conforme registros da CETIP;
- (b) perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua lavratura e/ou assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto;
- (c) registro nos cartórios de registro de títulos e documentos da cidade do Rio de Janeiro, RJ e da cidade de São Paulo, SP deste Contrato de Cessão e do Contrato de Cessão Fiduciária;
- (d) prenotação no Registro de Imóveis competente do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;
- (e) emissão, subscrição e integralização dos CRI; e
- (f) não imposição de exigências pela CETIP, BM&FBOVESPA, CVM ou ANBIMA que torne a emissão dos CRI impossível ou inviável.

2.3.1. Correrão por conta da Devedora todas as taxas e emolumentos devidos aos serviços de notas, de registros de imóveis e títulos e documentos, necessários à formalização e registro deste Contrato de Cessão e dos Contratos de Garantia, bem como ao atendimento das demais Condições Suspensivas acima.

CLÁUSULA TERCEIRA – DOS PAGAMENTOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

3.1. Pagamentos dos Créditos Imobiliários. Em decorrência da celebração deste Contrato de Cessão, quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários serão devidos integralmente e pagos diretamente pela Devedora à Cessionária, na conta n.º 05577-1, agência 0910 do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Cessionária e vinculada ao patrimônio separado dos CRI ("Conta Centralizadora"),



sendo que tais recursos serão utilizados conforme disposto no Termo de Securitização.

3.2. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI. Os pagamentos recebidos relativos aos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até a integral liquidação dos CRI. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Cessionária através do Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Cessionária. Neste sentido:

- (a) constituem patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio da Cessionária em nenhuma hipótese ("Patrimônio Separado");
- (b) permanecerão segregados do patrimônio da Cessionária até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (c) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração;
- (d) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Cessionária;
- (e) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Cessionária, por mais privilegiados que sejam; e
- (f) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

3.3. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, serão exercidas pela Cessionária, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação:

- (a) controlar a evolução dos Créditos Imobiliários e da dívida de responsabilidade da Devedora, observadas as condições estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (b) receber, de forma direta e exclusiva, todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, inclusive a título de pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, deles dando quitação; e
- (c) a emissão dos termos de liberação das Garantias, sob a ciência, se for o caso, do Agente Fiduciário, nas hipóteses previstas nos Contratos de Garantia, bem como quando encerrados os compromissos contratuais; e
- (d) responsabilizar-se pela excussão das Garantias e rateio dos valores perante os titulares dos CRI, na proporção detida por cada um deles.

3.4. Cobrança dos Créditos Imobiliários: A Cessionária será responsável pela cobrança

administrativa e judicial, por si ou por terceiros contratados, mediante utilização de recursos do Patrimônio Separado, se necessária: (i) dos Créditos Imobiliários, os quais serão depositados na Conta Centralizadora; e (ii) das Garantias, conforme necessário.



CLÁUSULA QUARTA – DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS

4.1. Declarações da Cedente: A Cedente, neste ato, declara e garante à Cessionária, na data de assinatura deste Contrato de Cessão em cada data do pagamento do Valor de Cessão, que:

- (a) é sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração deste Contrato de Cessão, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes, em especial aquelas relativas à cessão da CCI, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e societários necessários para tanto;
- (c) os seus representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em nome da Cedente as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão;
- (d) a celebração deste Contrato de Cessão e o cumprimento das obrigações nele assumidas (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculado; e (iii) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza que não tenha sido obtida; e
- (e) as Debêntures, os Créditos Imobiliários e a CCI representam títulos de crédito existentes nos termos contratados, e são de sua legítima e exclusiva titularidade, estando livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza que possam obstar a cessão dos Créditos Imobiliários e o pleno gozo e uso, pela Cessionária, de todos os direitos, garantias e prerrogativas relacionados à CCI e aos Créditos Imobiliários que representam.

4.2. Declarações da Cessionária: A Cessionária declara e garante, na data de assinatura deste Contrato de Cessão e em cada data do pagamento do Valor de Cessão, que:

- (a) é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na CVM nos termos da Instrução CVM 414 e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- (b) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e se encontram válidos;
- (c) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração deste Contrato de Cessão, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto;



- (d) a celebração deste Contrato de Cessão e o cumprimento das obrigações nele assumidas (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculado; e (iii) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza que não tenha sido obtida;
- (e) os seus representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão têm poderes estatutários legitimamente outorgados para assumir em nome da Cessionária as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão;
- (f) os Créditos Imobiliários adquiridos de acordo com este Contrato de Cessão destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no respectivo patrimônio separado até a liquidação integral dos CRI; e
- (g) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições da Escritura de Emissão de Debêntures, da Escritura de Emissão de CCI e do Termo de Securitização.

4.2.1. A Cessionária declara ter ciência da intenção da Cedente de instituir um condomínio edilício com individualização de unidades no imóvel construído na matrícula do Imóvel Garantia para individualização da loja 135 do Imóvel Garantia que foi objeto de permuta celebrada entre a Cedente e a FNS Participações S/C Ltda., nos termos da Escritura Pública de Permuta datada de 6 de fevereiro de 2007, passando referida loja 135 a ser objeto de matrícula própria ("Permuta") e compromete-se, independentemente de aprovação dos Titulares de CRI, a (i) assinar, conforme solicitação da Cedente, todos os documentos necessários perante as repartições públicas federais, estaduais e municipais, especialmente, mas não exclusivamente, a Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro/RJ e demais órgãos competentes, tal qual o Registro de Imóveis competente, com o objetivo único e exclusivo de efetuar a Permuta; e (ii) outorgar à Cedente uma procuração pública, substancialmente na forma do Anexo IV do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, constituindo a Cedente como sua mandatária para que tome, em nome da Cessionária, junto aos órgãos competentes, todas as providências que se fizerem necessárias para a realização da Permuta. A Cessionária declara, ainda, ter ciência que com a Permuta será acrescida ao Imóvel Garantia a área e fração ideal do imóvel vizinho, objeto da matrícula 123.185 do 4º Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro.

4.2.2. A Cedente poderá, independentemente de aprovação da Cessionária, ceder, transferir, renunciar, gravar, arrendar, locar, dar em comodato, onerar ou de qualquer outra forma alienar a fração ideal do Imóvel Garantia não abrangida pelo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, desde que mantida a garantia sobre o Imóvel Garantia, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

4.2.3. Para os fins da Cláusula 4.2.2 acima, a Cessionária compromete-se, independentemente de aprovação dos titulares de CRI, a assinar, conforme solicitação da Cedente, todos os documentos necessários perante as repartições públicas federais, estaduais e municipais, especialmente, mas não exclusivamente, a Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro/RJ e demais órgãos competentes, tal qual o Registro de Imóveis competente, com o objetivo único e exclusivo de praticar qualquer ato previsto na Cláusula 4.2.1 acima, desde que mantida a garantia sobre o Imóvel Garantia, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.



4.3. Declarações da Devedora: A Devedora, declara e garante, na data de assinatura deste Contrato de Cessão e em cada data do pagamento do Valor de Cessão, de acordo com o disposto no artigo 290 do Código Civil, que:

- (a) está ciente da cessão aqui prevista, concordando plenamente com todos os termos e condições deste Contrato de Cessão;
- (b) a partir desta data, o pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ser efetuado na Conta Centralizadora indicada na Cláusula 3.1 acima;
- (c) a cessão dos Créditos Imobiliários em nada prejudicará os direitos e obrigações da Devedora previstos na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (d) uma vez efetivada a cessão dos Créditos Imobiliários, qualquer alteração nos direitos e/ou obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures somente será válida e eficaz com a concordância expressa da Cessionária, especialmente quanto a qualquer alteração e/ou liberalidade em relação aos direitos cedidos;
- (e) tendo em vista a cessão dos Créditos Imobiliários para a Cessionária, está ciente e concorda que não poderá compensar quaisquer créditos que detenha ou venha a deter contra a Cedente ou contra a Cessionária com os Créditos Imobiliários ora cedidos à Cessionária;
- (f) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, divulgada pela CETIP, e que a forma de cálculo da remuneração das Debêntures dos CRI foi acordada por livre vontade da Devedora, em observância ao princípio da boa-fé; e
- (g) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições da Escritura de Emissão de Debêntures, da Escritura de Emissão de CCI e do Termo de Securitização.

CLÁUSULA QUINTA – DO REGISTRO

5.1. Registro do Contrato de Cessão: A Cedente e/ou a Devedora realizarão o registro deste Contrato de Cessão nos Cartório de Registro de Títulos e Documentos das Cidades de São Paulo, Estado de São Paulo e Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, às suas próprias custas e apresentará 1 (uma) via original do presente Contrato devidamente registrado à Cessionária dentro do prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar da assinatura do presente Contrato de Cessão.

5.1.1. Qualquer aditamento ao presente Contrato de Cessão será registrado pela Cedente e/ou pela Devedora, às suas próprias custas, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes de todas as Partes, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados de sua assinatura, obrigando-se ainda a Devedora a apresentar à Cessionária 1 (uma) via original do aditamento devidamente registrado dentro do referido prazo.



CLÁUSULA SEXTA – DA TUTELA ESPECÍFICA

6.1. Tutela Específica: Em caso de descumprimento das obrigações de fazer e de não fazer previstas neste Contrato de Cessão, será facultada à Parte prejudicada, ainda, a adoção das medidas judiciais necessárias, tais como (a) tutela específica, ou (b) obtenção do resultado prático equivalente, por meio das medidas a que se refere o artigo 536, parágrafo 1º, do Código de Processo Civil, além do ressarcimento de danos morais e patrimoniais.

6.2. Requisição da Tutela Específica: Caso alguma das Partes descumpra qualquer das obrigações de dar, fazer ou não fazer previstas neste Contrato de Cessão, a Parte prejudicada, independentemente de qualquer outro aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, poderá requerer, com fundamento nos artigos 300 e 311, combinado com os artigos 497, 499, 500, 536 e 537, todos do Código de Processo Civil, a tutela específica da obrigação inadimplida.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA

7.1. Prazo de Vigência: O presente Contrato de Cessão começa a vigorar na data de sua assinatura e permanecerá em vigor até a integral liquidação da totalidade dos CRI.

CLÁUSULA OITAVA – DA FORMA DE PAGAMENTO

8.1. Pagamentos da CCI: Caso a Cedente receba o pagamento dos Créditos Imobiliários cedidos à Cessionária nos termos deste Contrato de Cessão, a Cedente compromete-se a restituir o respectivo montante à Cessionária, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da sua notificação enviada pela Devedora por escrito nesse sentido, mediante crédito na respectiva Conta Centralizadora. Em tal hipótese, a Devedora arcará com o pagamento aos titulares dos CRI, a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, de multa e juros de mora previstos na Cláusula 5.5.3 da Escritura de Emissão de Debêntures.

8.2. Compensação: Os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários não são passíveis de compensação com eventuais créditos da Devedora e/ou da Cedente e os Créditos Imobiliários não pagos à Cessionária no prazo acordado poderão ser cobrados pela Cessionária e eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do artigo 585 do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA NONA – DAS NOTIFICAÇÕES

9.1. Notificações: Todos os documentos e as comunicações, sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das Partes nos termos deste Contrato de Cessão deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

(a) se para a Cedente:

BSC SHOPPING CENTER S.A.

At.: Renato Ribeiro de Andrade Botelho

Endereço: Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301 (parte), Leblon

Rio de Janeiro – RJ
Telefone: (21) 2176-7272
Fax: (21) 2176-7273
E-mail: rbotelho@aliansce.com.br



(b) se para a Cessionária:

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte
São Paulo — SP
CEP 01448-000
At.: Departamento de Servicing
Tel.: (11) 3127-2700
E-mail: servicing@rbcapital.com

(c) se para a Devedora:

ALIANSCÉ SHOPPING CENTERS S.A.

At.: Renato Ribeiro de Andrade Botelho
Endereço: Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301.
Rio de Janeiro – RJ
Telefone: (21) 2176-7272
Fax: (21) 2176-7273
E-mail: rbotelho@aliansce.com.br

9.2. Forma de Notificação: Todas as comunicações decorrentes deste Contrato de Cessão deverão ser feitas por escrito e serão consideradas eficazes: (i) quando entregues pessoalmente à pessoa a ser notificada, mediante protocolo; ou (ii) após confirmação de recebimento de carta registrada ou com aviso de recebimento à pessoa a ser notificada; ou (iii) se por correio eletrônico, quando enviadas, tendo o recebimento sido confirmado.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

10.1. Alteração do Contrato de Cessão: Qualquer alteração ao presente Contrato de Cessão somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pela Cessionária.

10.1.1. Após a emissão dos CRI, o presente Contrato de Cessão somente poderá ser alterado mediante anuência dos titulares dos CRI emitidos, observados os quóruns estabelecidos no Termo de Securitização, exceto nas hipóteses previstas na Cláusula 10.1.2 abaixo.

10.1.2. Adicionalmente, as Partes concordam que qualquer alteração deste Contrato de Cessão poderá ser realizada, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, da ANBIMA, da BM&FBOVESPA ou da CETIP ou de cartórios onde o presente Contrato de



Cessão for registrado; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou ainda (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja (a) qualquer custo ou despesa adicional para os titulares dos CRI.

10.2. Obrigação: As Partes celebram este Contrato de Cessão em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

10.3. Liberalidade: Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato de Cessão (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste Contrato de Cessão, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Contrato de Cessão.

10.4. Divisibilidade: Se qualquer disposição deste Contrato de Cessão for considerada inválida e/ou ineficaz, as Partes deverão 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.

10.5. Sucessão: O presente Contrato de Cessão é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

10.6. Título Executivo: Toda e qualquer quantia devida a qualquer das Partes por força deste Contrato de Cessão poderá ser cobrada via processo de execução visto que as Partes desde já reconhecem tratar-se de quantia líquida e certa, atribuindo ao presente a qualidade de título executivo extrajudicial nos termos e para os efeitos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil.

10.7. Encargos Moratórios: Exceto se de outra forma expressamente previsto neste Contrato de Cessão, em caso de atraso no cumprimento de qualquer obrigação pecuniária aqui prevista, os débitos em atraso vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, incidente desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa contratual não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

10.8. Unicidade: O presente Contrato de Cessão constitui o único e integral acordo entre as Partes com relação aos assuntos aqui tratados, substituindo todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

10.9. Dia Útil: Para os fins de cálculo, "Dia Útil" significa qualquer dia que não seja sábado, domingo



ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. Para fins de cálculo, "Dia Útil" significa todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil. 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.

10.10. Despesas: As despesas abaixo listadas ("Despesas"), se incorridas, serão arcadas exclusivamente, diretamente e/ou indiretamente, pela Devedora ou filiais ou empresas do grupo, sendo que os pagamentos poderão ser efetivados diretamente pela Devedora ou pela Cessionária (por conta e ordem da Devedora) com recursos do Patrimônio Separado, e reembolsados pela Devedora dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, juntamente com os respectivos comprovantes:

- (i) taxa de administração dos Créditos Imobiliários, no valor total de R\$2.000,00 (dois mil reais) mensais, devidos até a integral quitação dos Créditos Imobiliários, líquida de todos e quaisquer tributos, devida à Cessionária, a ser atualizada mensalmente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE"), desde a Data de Emissão das Debêntures, calculada *pro rata die* se necessário;
- (ii) taxa de estruturação e emissão dos Créditos Imobiliários, no valor de 0,05% do valor da emissão na data de pagamento do valor de cessão, líquida de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, com exceção para Imposto sobre a Renda (IR) e Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (CSLL), taxa ou contribuição que incida ou venha a incidir, com base em norma legal ou regulamentar, devida à RB Capital Serviços de Créditos Ltda., inscrita no CNPJ nº 09.120.795/0001-46, companhia do grupo econômico da Cessionária;
- (iii) despesas com a securitização dos Créditos Imobiliários, no valor de 0,09% do valor de emissão na data de pagamento do valor de cessão, líquida de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, com exceção para Imposto sobre a Renda (IR) e Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (CSLL), taxa ou contribuição que incida ou venha a incidir, com base em norma legal ou regulamentar, devida à Cessionária;
- (iv) os valores devidos à Instituição Custodiante da CCI nos termos das Cláusulas 4.2 e seguintes da Escritura de Emissão de CCI;
- (v) despesas com o pagamento das comissões e demais remunerações devidas aos Coordenadores nos termos previstos no Contrato de Distribuição;
- (vi) as despesas com prestadores de serviços contratados para a Emissão, tais como instituição custodiante, escriturador, banco liquidante, formador de mercado,



agências de avaliação, câmaras de liquidação onde os CRI estejam registrados para negociação;

- (vii) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos titulares de CRI e realização do Patrimônio Separado;
- (viii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares de CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado, observado que não serão devidas quaisquer despesas relacionadas à sucumbência em ações judiciais que têm a Devedora ou qualquer sociedade do seu grupo econômico como contraparte;
- (ix) honorários, remuneração, despesas incorridas, reembolsos e demais verbas devidas ao Agente Fiduciário, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia em assembleia geral de titulares de CRI, em razão do exercício de suas funções conforme previsto no Termo de Securitização;
- (x) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontre aberta a Conta Centralizadora e as contas correntes a serem utilizadas no âmbito dos Contratos de Garantia;
- (xi) despesas incorridas e a incorrer com relação a despesas de locomoção para obtenção das assinaturas dos representantes legais das Partes nos respectivos documentos da Emissão;
- (xii) despesas com registros e movimentação perante a CVM, a BM&FBOVESPA, a ANBIMA, CETIP, juntas comerciais e cartórios de Registro de Títulos e Documentos e de Registro Geral de Imóveis, conforme o caso, da documentação societária da Cessionária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
- (xiii) despesas com a publicação de atos societários da Cessionária e necessárias à realização de assembleias gerais de titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;
- (xiv) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas pela Cessionária e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado, observado que não serão devidas quaisquer despesas relacionadas à sucumbência em ações judiciais que têm a Devedora ou qualquer sociedade do seu grupo econômico como contraparte;



- (xv) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Cessionária;
- (xvi) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Cessionária e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Cessionária, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização, observado que a Devedora e a Cessionária não terão qualquer responsabilidade sobre eventual majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI;
- (xvii) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização; e
- (xviii) os honorários, despesas e custos dos assessores legais contratados para a implementação da Oferta e da emissão dos CRI.

10.11. Fundo de Liquidez: Para fins de pagamento dos valores devidos aos titulares de CRI em caso de insuficiência dos Créditos Imobiliários e dos demais valores devidos pela Cedente ou pela Devedora à Securitizadora nos termos deste Contrato de Cessão e que deverão ser repassados aos titulares dos CRI, as Partes pactuam que a Cessionária constituirá na Conta Centralizadora, um fundo de liquidez ("Fundo de Liquidez"), no valor inicial de R\$1.950.000,00 (hum milhão, novecentos e cinquenta mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Liquidez"), o qual deverá ser depositado pela Devedora na Conta Centralizadora até a Data de Integralização.

10.11.1. No primeiro Dia Útil subsequente a qualquer data em que seja devido, mas não tenha havido o pagamento de remuneração das Debêntures, qualquer outro pagamento devido pela Devedora com relação às Debêntures e/ou aos Titulares de CRI e/ou qualquer obrigação pecuniária assumida pela Devedora nos Documentos da Oferta, a Securitizadora efetuará os referidos pagamentos com os recursos do Fundo de Liquidez.

10.11.2. A Securitizadora efetuará, até o dia 15 (quinze) de cada mês, caso este dia seja um Dia Útil (ou até o primeiro Dia Útil subsequente) ("Data de Verificação"), a verificação do valor existente no Fundo de Liquidez. Caso o montante lá depositado seja, em qualquer Data de Verificação, inferior a 100% (cem por cento) ao valor estimado do maior pagamento mensal de remuneração devido aos titulares dos CRI, nos 12 (doze) meses imediatamente posteriores à Data de Verificação em questão ("Valor Mínimo do Fundo de Liquidez"), a Securitizadora enviará à Devedora notificação solicitando o depósito na Conta Centralizadora do valor necessário à recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Liquidez, o qual será realizado pela Devedora em até 2 (dois) Dias Úteis (inclusive) contados a partir do recebimento da referida notificação.

10.11.3. Caso, em qualquer Data de Verificação, a Securitizadora verifique que o valor existente no Fundo de Liquidez é superior a 120% (cento e vinte por cento) do valor estimado do maior pagamento mensal de remuneração devido aos titulares dos CRI DI, nos 12 (doze)



meses imediatamente posteriores à Data de Verificação em questão, a Securitizadora transferirá à Cedente o valor excedente em até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva Data de Verificação, mediante depósito na Conta Autorizada Devedora.

10.11.4. Os recursos do Fundo de Liquidez estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o patrimônio separado dos CRI, sendo certo que serão aplicados pela Cessionária, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, em (a) títulos públicos federais, com liquidez diária, (b) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco igual ou superior a AA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poors e/ou Fitch Ratings e/ou Aa2 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no Brasil; e (c) operações compromissadas, realizadas junto a qualquer instituições financeiras que tenham a classificação de risco igual ou superior a AA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou Aa2 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País ("Investimentos Permitidos").

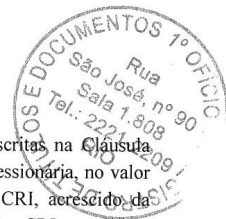
10.11.5. A aplicação dos recursos existentes no Fundo de Liquidez em qualquer um dos Investimentos Permitidos fica desde já autorizada pela Devedora, sendo certo que a remuneração obtida através de tais Investimentos Permitidos, líquida de tributos, será de titularidade da Devedora, e será transferida à Devedora conforme previsto na Cláusula 10.11.3 acima, desde que respeitada a condição lá prevista.

10.11.6. Caso, quando da liquidação dos CRI, e após a quitação de todos os valores devidos aos titulares de CRI, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Liquidez, a Cessionária deverá transferir o montante excedente, líquido de tributos, para a Conta Autorizada Devedora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da liquidação dos CRI.

10.12. Multa Indenizatória: A Devedora e a Cedente responderão solidariamente pela legitimidade, existência, validade, eficácia e exequibilidade das Debêntures e dos Créditos Imobiliários durante todo o prazo de duração dos CRI.

10.12.1. A Devedora e a Cedente indenizarão solidariamente a Cessionária, na forma da Cláusula 10.12.2 e seguintes abaixo, caso ocorra qualquer um dos eventos abaixo ("Eventos de Multa Indenizatória"):

- (a) a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade das Debêntures e dos Créditos Imobiliários, da Escritura de Emissão ou deste Contrato de Cessão sejam reconhecidas ou declaradas, no todo ou em parte;
- (b) caso as Debêntures ou os Créditos Imobiliários sejam parcial ou integralmente declarados nulos, inexistentes, inexigíveis, inválidos, ineficazes e/ou ilegais; e
- (c) caso a Escritura de Emissão ou este Contrato de Cessão seja resilido, rescindido, resolvido ou de qualquer forma extinto.



10.12.2. Caso seja verificada a ocorrência de qualquer das hipóteses descritas na Cláusula 10.12.1 acima, a Devedora e/ou a Cedente efetuarão o pagamento, em favor da Cessionária, no valor correspondente ao saldo devedor do valor nominal unitário da totalidade dos CRI, acrescido da remuneração dos CRI calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização dos CRI ou a última data de pagamento da remuneração dos CRI, conforme o caso, e até a data do efetivo pagamento da Multa Indenizatória, calculado conforme itens 5.1.1, 5.1.2 e 5.2.2 do Termo de Securitização, acrescida de quaisquer despesas e encargos moratórios devidos nos termos deste Contrato de Cessão e/ou do Termo de Securitização ("Multa Indenizatória").

10.12.3. Fica desde já estabelecido entre as Partes que (i) a Multa Indenizatória não será devida pela Devedora e/ou pela Cedente nas hipóteses em que forem pagos os valores devidos em virtude do vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula Sétima da Escritura de Emissão, (ii) o pagamento integral da Multa Indenizatória de acordo com os termos e condições aqui estabelecidos implicará na quitação das Obrigações Garantidas.

10.12.4. O valor a ser pago a título de Multa Indenizatória será informado pela Cessionária, acompanhado de memória de cálculo, à Devedora e à Cedente, através de notificação para pagamento em até 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento de referida notificação.

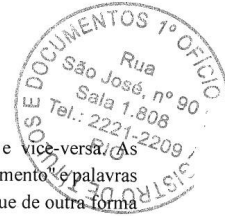
10.12.5. Caso a Multa Indenizatória não seja paga no prazo pactuado na Cláusula 10.12.4 acima, incidirão sobre os valores em atraso, a partir do vencimento até a data de pagamento, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, incidente desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, bem como honorários advocatícios sucumbenciais e outras eventuais despesas decorrentes do atraso no pagamento, sendo certo que a Cessionária poderá promover todas as medidas necessárias para o pagamento do valor devido a título de Multa Indenizatória pela Devedora e pela Cedente.

10.12.6. A Multa Indenizatória é devida nos termos dos artigos 458 e seguintes do Código Civil, de modo que a Devedora e a Cedente obrigam-se de forma definitiva, irrevogável e irretroatável a pagar à Cessionária os valores devidos na forma desta Cláusula 10.12, na ocorrência de um evento que acarrete a sua incidência, independentemente de culpa, dolo ou da existência, validade, eficácia ou exigibilidade das Debêntures e dos Créditos Imobiliários quando do pagamento da Multa Indenizatória.

10.12.7. A Devedora e a Cedente desde já reconhecem como líquida, certa, determinada e exigível, para os fins do artigo 784 do Código de Processo Civil, a Multa Indenizatória calculada e informada pela Cessionária, nos termos deste Contrato de Cessão.

10.12.8. As Partes desde já reconhecem que as obrigações de pagamento da Multa Indenizatória acima prevista sobreviverão à eventual rescisão, rescisão ou resolução deste Contrato de Cessão, continuando plenamente válidas e eficazes, sendo exigíveis de acordo com os seus respectivos termos.

10.13. Definições: Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Contrato de Cessão são aqui utilizados com o mesmo significado atribuído a tais termos nos Documentos da Operação. Todos os termos no singular definidos neste



instrumento deverão ter os mesmos significados quando empregados no plural e vice-versa. As expressões "deste instrumento", "neste instrumento" e "conforme previsto neste instrumento" e palavras de significado semelhante quando empregadas neste Contrato de Cessão, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este Contrato de Cessão como um todo e não a uma disposição específica deste instrumento. Referências à cláusula, sub-cláusula, adendo e anexo estão relacionadas a este Contrato de Cessão a não ser que de outra forma especificado. Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA LEI APLICÁVEL E FORO

11.1. Lei Aplicável: Este Contrato de Cessão será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

11.2. Foro: Fica eleito o foro de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as disputas decorrentes ou relacionadas com este Contrato de Cessão.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento em 5 (cinco) vias de igual forma e teor, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 14 de fevereiro de 2017.

[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.]


* * * * *

[Página de Assinatura 1/3 do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado em 14 de fevereiro de 2017 entre BSC Shopping Center S.A., RB Capital Companhia de Securitização e Aliance Shopping Centers S.A.]

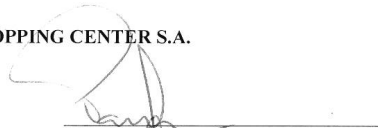


BSC SHOPPING CENTER S.A.

Nome:
Cargo:


RENATO R. DE A. BOTELHO
Diretor


Nome:
Cargo:


PAULA GUIMARÃES FONSECA
Diretora

[Página de Assinatura 2/3 do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado em 14 de fevereiro de 2017 entre BSC Shopping Center S.A., RB Capital Companhia de Securitização e Aliansce Shopping Centers S.A.]



RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO



Nome: Carolina Spindola de
Abreu Avancini
Cargo: RG: 43.926.522-8 SSP/SP
CPF: 355.688.948-09



Nome: Thiago Ferreira de Sousa
Cargo: RG: 36.108.866-8
CPF: 327.503.698-00

[Página de Assinatura 3/3 do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado em 14 de fevereiro de 2017 entre BSC Shopping Center S.A., RB Capital Companhia de Securitização e Aliansce Shopping Centers S.A.]



ALIANSCÉ SHOPPING CENTERS S.A.

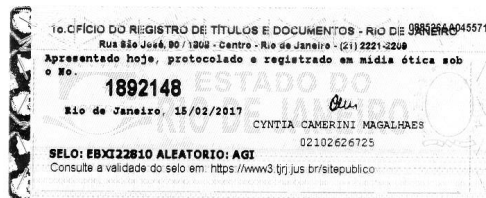
Nome: Renato R. de A. Botelho
Cargo: **RENATO R. DE A. BOTELHO**
Diretor Financeiro

Nome: Paula Guimarães Fonseca
Cargo: **PAULA GUIMARÃES FONSECA**
Diretora

Testemunhas:

Nome: Eliane C. D. Barroso
CPF: **03931255-8 Detran-RJ**
CPF 438.832.907-00

Nome: Bernadete Gonçalves Pereira
CPF: **RG: 1.509-456 SSP-MG**
CPF: 379.690.726-15





ANEXO I

INSTRUMENTO PARTICULAR DE QUITAÇÃO

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes abaixo identificadas:

ALIANSCÉ SHOPPING CENTERS S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, 3º andar, sala 301 (parte), Leblon, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.082.980/0001-03, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("**Devedora**");

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, Jardim Europa, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.773.542/0001-22 (adiante designada simplesmente como "**Cessionária**");

E, na qualidade de interveniente anuente

BSC SHOPPING CENTER S.A., sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22.431-050, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.556.724/0001-77, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("**Cedente**");

A Devedora outorga, neste ato, a mais ampla, geral, irrevogável e irrevogável quitação à Cessionária, em relação ao recebimento do valor total de R\$180.000.000,00 (cento e oitenta milhões) ("**Valor da Cessão**"), correspondente ao valor dos Créditos Imobiliários em [dia] de [mês] de [•], após dedução das Despesas da Operação, tudo de acordo com os termos do "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" celebrado entre as Partes, em 14 de fevereiro de 2017. Destarte, declaram as partes não ter mais nada a receber ou a reclamar do mesmo.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam o presente Instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, perante as testemunhas abaixo assinadas, para que produza os efeitos de direito.

Rio de Janeiro/RJ, [•] de [•] de 2017.

[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.]



[Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Quitação celebrado em [•] de [•] de 2017 entre BSC Shopping Center S.A., RB Capital Companhia de Securitização e Aliansce Shopping Centers S.A.]

BSC SHOPPING CENTER S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

ALIANSCE SHOPPING CENTERS S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Testemunhas:

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:

ANEXO II



DESCRIÇÃO DA CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO DA CCI DI: SÃO PAULO, 1º DE MARÇO DE 2017					
SÉRIE	RB-ALIANSCCE II -BANGU	NÚMERO	001	TIPO DE CCI			INTEGRAL		
1. EMISSOR									
RAZÃO SOCIAL: BSC Shopping Center S.A.									
CNPJ/MF: 04.556.724/0001-77									
ENDEREÇO: Rua Dias Ferreira, nº 190, Leblon									
COMPLEMENTO		sala 301 (parte)	CIDADE	Rio Janeiro	de	UF	RJ	CEP	22431-050
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE									
RAZÃO SOCIAL: Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários									
CNPJ/MF: 17.343.682/0001-38									
ENDEREÇO: Avenida das Américas, n.º 4.200 200									
COMPLEMENTO		Bloco 08, Ala B, salas 302, 303 e 304	CIDADE	Rio Janeiro	de	UF	RJ	CEP	22640-102
3. DEVEDORA									
RAZÃO SOCIAL: Aliansce Shopping Centers S.A.									
CNPJ/MF: 06.082.980/0001-03									
ENDEREÇO: Rua Dias Ferreira, nº 190									
COMPLEMENTO		3º andar, sala 301 (parte)	CIDADE	Rio Janeiro	de	UF	RJ	CEP	22431-050
4. TÍTULO									
"Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária a ser convolada em Garantia Real, da Aliansce Shopping Centers S.A.", firmado pela Aliansce Shopping Centers S.A. em 30 de janeiro de 2017.									
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$180.000.000,00 (cento e oitenta milhões), calculado em 1º de março de 2017 ("Data de Emissão da CCI"), correspondente a 100% (cem por cento) das Debêntures.									
6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL									



Conforme Anexo II da Escritura de Emissão de CCI.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. DATA E LOCAL DE EMISSÃO	1º de março de 2017, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
7.2. PRAZO TOTAL	Período compreendido entre 1º de março de 2017 e 30 de maio de 2022.
7.3. VALOR DO PRINCIPAL	R\$180.000.000,00 (cento e oitenta milhões), na Data de Emissão da CCI.
7.4. JUROS E ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Remuneração incidente sobre o valor do principal não amortizado a partir da Data de Integralização, correspondente a (i) 99,00% (noventa e nove por cento) da Taxa DI, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> .
7.5. PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL ATUALIZADO)	(i) Juros: Em 62 (sessenta e duas) parcelas mensais e sucessivas, sendo a primeira devida em 28 de abril de 2017 e a última em 30 de maio de 2022, conforme cronograma previsto no <u>Anexo A</u> desta CCI; e (ii) Amortização de Principal: Em uma única parcela devida em 30 de maio de 2022.
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.
7.7. ENCARGOS	O atraso no pagamento de quaisquer das obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão de Debêntures sujeitará a Devedora ao pagamento de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , incidente desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial
8. GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA	Não há, na Data de Emissão da CCI.



Anexo A

Cronograma de Pagamentos dos Créditos Imobiliários

#	Datas de Pagamento	Pagamento de Juros (J)	Tai (% de Amortização)
1	28/04/2017	Sim	0,0000%
2	29/05/2017	Sim	0,0000%
3	28/06/2017	Sim	0,0000%
4	28/07/2017	Sim	0,0000%
5	28/08/2017	Sim	0,0000%
6	28/09/2017	Sim	0,0000%
7	30/10/2017	Sim	0,0000%
8	28/11/2017	Sim	0,0000%
9	28/12/2017	Sim	0,0000%
10	29/01/2018	Sim	0,0000%
11	28/02/2018	Sim	0,0000%
12	28/03/2018	Sim	0,0000%
13	30/04/2018	Sim	0,0000%
14	28/05/2018	Sim	0,0000%
15	28/06/2018	Sim	0,0000%
16	30/07/2018	Sim	0,0000%
17	28/08/2018	Sim	0,0000%
18	28/09/2018	Sim	0,0000%
19	29/10/2018	Sim	0,0000%
20	28/11/2018	Sim	0,0000%
21	28/12/2018	Sim	0,0000%
22	28/01/2019	Sim	0,0000%
23	28/02/2019	Sim	0,0000%
24	28/03/2019	Sim	0,0000%
25	29/04/2019	Sim	0,0000%
26	28/05/2019	Sim	0,0000%
27	28/06/2019	Sim	0,0000%
28	29/07/2019	Sim	0,0000%
29	28/08/2019	Sim	0,0000%
30	30/09/2019	Sim	0,0000%



31	28/10/2019	Sim	0,0000%
32	28/11/2019	Sim	0,0000%
33	30/12/2019	Sim	0,0000%
34	28/01/2020	Sim	0,0000%
35	28/02/2020	Sim	0,0000%
36	30/03/2020	Sim	0,0000%
37	28/04/2020	Sim	0,0000%
38	28/05/2020	Sim	0,0000%
39	29/06/2020	Sim	0,0000%
40	28/07/2020	Sim	0,0000%
41	28/08/2020	Sim	0,0000%
42	28/09/2020	Sim	0,0000%
43	28/10/2020	Sim	0,0000%
44	30/11/2020	Sim	0,0000%
45	28/12/2020	Sim	0,0000%
46	28/01/2021	Sim	0,0000%
47	01/03/2021	Sim	0,0000%
48	29/03/2021	Sim	0,0000%
49	28/04/2021	Sim	0,0000%
50	28/05/2021	Sim	0,0000%
51	28/06/2021	Sim	0,0000%
52	28/07/2021	Sim	0,0000%
53	30/08/2021	Sim	0,0000%
54	28/09/2021	Sim	0,0000%
55	28/10/2021	Sim	0,0000%
56	29/11/2021	Sim	0,0000%
57	28/12/2021	Sim	0,0000%
58	28/01/2022	Sim	0,0000%
59	02/03/2022	Sim	0,0000%
60	28/03/2022	Sim	0,0000%
61	28/04/2022	Sim	0,0000%
62	30/05/2022	Sim	100,0000%



Versão de Assinatura

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão");

BSC SHOPPING CENTER S.A., sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22.431-050, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.556.724/0001-77, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Cedente");

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima de capital aberto com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5º andar, parte, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Cessionária"); e

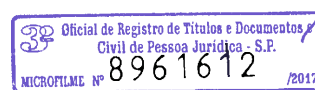
ALIANSCÉ SHOPPING CENTERS S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, 3º andar, sala 301 (parte), Leblon, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.082.980/0001-03, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Devedora").

(a Cedente, a Cessionária e a Devedora adiante também denominadas, quando mencionadas em conjunto, simplesmente como "Partes" e, isoladamente, como "Parte").

CONSIDERANDO QUE:

(a) em 1º de março de 2017, a Devedora emitiu 180.000 (cento e oitenta mil) debêntures ("Debêntures"), não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em garantia real, em série única, para distribuição privada, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais) ("Data de Emissão das Debêntures"), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Garantia Real, para Colocação Privada, da Alianscé Shopping Centers S.A.*", celebrado em 30 de janeiro de 2017 ("Escritura de Emissão de Debêntures"), cujos recursos serão destinados pela Devedora, diretamente ou através de suas subsidiárias, para a construção, compra, venda, expansão, manutenção e desenvolvimento de determinados Empreendimentos imobiliários e/ou participação em sociedade de propósito específico, nos termos do objeto social da Devedora, conforme descritos no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures. A destinação dos referidos recursos será comprovada pela Devedora na forma do Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures mediante o envio de notas fiscais ou documentos equivalentes;

(b) a Cedente subscreverá e integralizará a totalidade das 180.000 (cento e oitenta mil) Debêntures da 5ª série da Devedora ("Debêntures"), passando a ser titular dos direitos de crédito decorrentes das Debêntures, com valor de principal de R\$180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), calculado na Data de Emissão das Debêntures, que deverão ser pagos pela Devedora, acrescidos de remuneração



incidente sobre o saldo devedor do valor nominal unitário das Debêntures, a partir da data de integralização dos CRI (conforme abaixo definidos) ("Data de Integralização"), correspondente a 99,00% (noventa e nove por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP S.A. – Mercados Organizados ("CETIP"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures imediatamente anterior, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ("Créditos Imobiliários"); e

(c) a Cedente emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário para representar os Créditos Imobiliários ("CCI"), por meio do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural e Outras Avenças" ("Escritura de Emissão de CCI"), que será custodiada pela Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 08, ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38 ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário"), conforme disposto na Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor ("Lei n.º 10.931");

(d) a Cessionária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nos termos da Instrução CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor ("Instrução CVM 414"), e tem por objeto social a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 8º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei n.º 9.514");

(e) em virtude da cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI à Cessionária, para fins de vinculação a certificados de recebíveis imobiliários de emissão da Cessionária, conforme estabelecido na Cláusula 1.8 abaixo, a Cedente, a Devedora e a Alsupra Participações Ltda., sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira n.º 190, sala 301 (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 08.846.029/0001-09 ("Alsupra"), constituirão as seguintes garantias (em conjunto, "Garantias") em favor da Cessionária, em garantia do pagamento da totalidade (A) das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes de juros, multas e penalidades relativas aos créditos decorrentes das Debêntures; 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");

(i) alienação fiduciária da fração ideal de 37,93% (trinta e sete inteiros e noventa e três



centésimos por cento) ("Fração Ideal") do imóvel objeto da matrícula nº 8.078 do 12º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro ("Imóvel Garantia"), onde se localiza o empreendimento comercial denominado "Bangu Shopping", situado na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Fonseca, nº 240, bem como o respectivo terreno ("Empreendimento Garantia" e "Alienação Fiduciária de Imóvel", respectivamente), a ser constituída por meio do "Instrumento Particular de Alienação de Imóvel em Garantia e Outras Avenças", a ser celebrado entre a Cedente, a Alsupra, a Devedora e a Cessionária ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel"); e

- (ii) cessão fiduciária de 37,93% (trinta e sete inteiros e noventa e três centésimos por cento) dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos pela Cedente decorrentes da exploração comercial da área total atual do Empreendimento Garantia, quais sejam a título exemplificativo, as receitas decorrentes dos alugueis fixos e variáveis fixados nos contratos de locação celebrados com os lojistas do Empreendimento Garantia, bem como demais receitas presentes e futuras oriundas da exploração do estacionamento, quiosques, banheiros, merchandising, luvas, outras receitas operacionais e quaisquer receitas advindas de aluguel, bem como exploração das áreas inerentes ao Empreendimento Garantia, sem considerar eventuais expansões ("Cessão Fiduciária de Recebíveis"), a ser constituída por meio do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças" a ser celebrado entre a Cedente, a Alsupra, a Devedora e a Cessionária ("Contrato de Cessão Fiduciária" e, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, "Contratos de Garantia");

(f) a Cedente pretende ceder e a Cessionária pretende adquirir os Créditos Imobiliários representados pela CCI, com o propósito de emitir os certificados de recebíveis imobiliários da 145ª série da 1ª emissão da RB Capital Companhia de Securitização ("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);

(g) a CCI representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários integrará o lastro dos CRI ("Emissão"), conforme "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 145ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia de Securitização" ("Termo de Securitização");

(h) 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, nº 3.600/3.624, 10º andar, conjuntos 101 e 102, na inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder") e 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 3500, 1º, 2º, 3º - parte, 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.298.092/0001-30 (em conjunto, os "Coordenadores"), são sociedades devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e foram contratadas pela Cessionária para realizar a distribuição pública dos CRI por meio do "Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 145ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização",



celebrado em 30 de janeiro de 2017 entre a Devedora, a Cessionária e os Coordenadores ("Contrato de Distribuição");

(i) fazem parte da Oferta os seguintes documentos (em conjunto, os "Documentos da Operação"): (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) este Contrato de Cessão; (iv) o Termo de Securitização; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) os Prospectos Preliminar e Definitivo; (vii) os Contratos de Garantia; (viii) os boletins de subscrição dos CRI; e (ix) os demais instrumentos celebrados no âmbito da Emissão e da Oferta;

(j) 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

(k) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato de Cessão, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Resolvem as Partes celebrar este Contrato de Cessão, que será regido pelas cláusulas e condições abaixo.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DA CESSÃO

1.1. Cessão dos Créditos Imobiliários: Este Contrato de Cessão tem por objeto a cessão e transferência onerosa, pela Cedente à Cessionária, em caráter irrevogável e irretirável, da totalidade dos Créditos Imobiliários originados da Escritura de Emissão de Debêntures, e representados integralmente pela CCI ("Cessão de Créditos").

1.1.1. Formalização da Transferência: A transferência das Debêntures será formalizada por meio deste Contrato de Cessão e por meio da inscrição no Livro de Registro de Debêntures da Devedora.

1.2. Posição Contratual: Fica ajustado entre as Partes que o presente negócio jurídico se resume à cessão dos Créditos Imobiliários, conforme descrito na Cláusula 1.1 acima, não representando, em qualquer momento, presente e futuro, a assunção, pela Cessionária, da posição contratual da Cedente, em relação à Devedora nas Debêntures, inclusive no que diz respeito à obrigação de integralização das Debêntures.

1.2.1. A Cedente concorda, neste ato, que em virtude da Cessão de Créditos, o exercício ou não de quaisquer direitos e prerrogativas que lhes sejam assegurados pela Escritura de Emissão de Debêntures dependerá de prévia e expressa aprovação da Cessionária, que após a cessão aqui configurada passará a configurar na qualidade de debenturista. Nessas hipóteses, a Cedente ou a Devedora enviará notificação para a Cessionária, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar



de sua ciência sobre o fato que der ensejo à prévia aprovação da Cessionária mencionada nesta cláusula.

1.2.2. Caso não haja disposição expressa nos Documentos da Operação especificando como a Cessionária deverá atuar, será convocada assembleia de titulares de CRI toda vez que a Cessionária tiver que se manifestar nos termos da Cláusula 1.2.1 acima. Tal assembleia deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Cessionária se manifestar, desde que respeitado o prazo de antecedência para convocação da assembleia geral dos titulares de CRI previsto no Termo de Securitização.

1.2.3. Somente após receber a orientação definida pelos titulares de CRI em assembleia geral, a Cessionária deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os titulares de CRI não compareçam à referida assembleia geral, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Cessionária permanecerá silente.

1.3. Valor Nominal: Os Créditos Imobiliários objeto deste Contrato de Cessão terão, na Data de Integralização, o valor nominal de R\$180.000.000,00 (cento e oitenta milhões).

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 da CCI representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários compreende, além da cessão do direito de recebimento dos Créditos Imobiliários, a cessão de todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, às Debêntures, à Escritura de Emissão de Debêntures e à CCI, inclusive direitos de voto no que concerne às Debêntures.

1.5. Solvência: A Cedente não se responsabiliza pela solvência da Devedora em relação aos Créditos Imobiliários cedidos à Cessionária, sendo a Cedente responsável apenas pela correta constituição, existência e validade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI.

1.6. Cessão Boa, Firme e Valiosa: A Cedente se obriga a adotar, em nome da Cessionária, todas as medidas que se fizerem necessárias, nesta data, para fazer a cessão de créditos sempre boa, firme e valiosa perante a Devedora e/ou qualquer terceiro.

1.7. Transferência de Titularidade: Os Créditos Imobiliários estão integralmente representados pela CCI, sendo que a cessão desta é formalizada por meio deste Contrato de Cessão e da negociação da CCI junto à CETIP.

1.7.1. O Anexo II deste Contrato de Cessão contém a descrição da CCI, com: (i) a devida qualificação da Devedora; (ii) a identificação dos imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários; e (iii) a indicação da data de emissão da CCI, datas de vencimento, remuneração, valor total da CCI, tudo conforme o art. 19 da Lei n.º 10.931.

1.7.2. A partir da data de assinatura deste Contrato de Cessão, a Cessionária está autorizada pela Cedente, em caráter irrevogável e irretroatável, na forma dos artigos 653 e seguintes do Código Civil, a transferir, para seu nome, a titularidade da CCI junto à CETIP.



1.8. Emissão dos CRI: Este Contrato de Cessão se destina a viabilizar a emissão dos CRI, de modo que os Créditos Imobiliários representados pela CCI serão vinculados aos CRI até que se complete o resgate integral destes, conforme previsto no Termo de Securitização. Considerando-se essa motivação, as Partes reconhecem que é essencial que os Créditos Imobiliários mantenham o seu curso e conformação estabelecidos neste Contrato de Cessão, na Escritura de Emissão de CCI e na Escritura de Emissão de Debêntures, sendo certo que eventual alteração dessas características interferirá no lastro dos CRI.

1.9. Exigências CVM, ANBIMA, BM&FBOVESPA e CETIP: Em decorrência do estabelecido na Cláusula 1.8 acima, a Cedente e a Devedora declaram seu conhecimento de que a CVM e/ou a CETIP e/ou a BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA") e/ou a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais ("ANBIMA") poderão fazer exigências relacionadas com a emissão dos CRI, hipótese em que a Cedente e a Devedora ficarão responsáveis, juntamente com a Cessionária e o Agente Fiduciário, por sanar os eventuais vícios existentes, no prazo concedido pela CVM, CETIP, BM&FBOVESPA e/ou pela ANBIMA, conforme venha a ser razoavelmente solicitado pela Cessionária.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA CESSÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Transferência dos Créditos Imobiliários: Por meio deste Contrato de Cessão, a Cedente cede e transfere à Cessionária, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza, e a Cessionária adquire, em caráter irrevogável e irretroatável, os Créditos Imobiliários integralmente representados pela CCI.

2.1.1. A Devedora neste ato comparece neste instrumento comprovando a sua ciência com todos os termos e condições da presente Cessão de Créditos, em observância ao disposto no artigo 290 do Código Civil.

2.2. Valor de Cessão: Pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Cessionária pagará à Cedente o valor de R\$180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais) referentes aos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Termo de Securitização ("Valor da Cessão"). Fica estabelecido que o Valor da Cessão será pago pela Cessionária por conta e ordem da Cedente diretamente em favor da Devedora, observados os termos deste Contrato de Cessão.

2.2.1. O pagamento do Valor de Cessão será realizado na Data da Integralização dos CRI, sem a incidência de qualquer taxa de desconto, desde que a liquidação financeira dos CRI ocorra até às 16:00 horas (inclusive), considerando o horário local da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou no primeiro Dia Útil imediatamente posterior, caso tal liquidação financeira ocorra após às 16:00 horas (exclusive), sendo que em tal caso, a Securitizadora deverá transferir o Valor da Cessão e demais valores que venha a receber em decorrência da liquidação dos CRI, desde que tenham sido satisfeitas todas as condições estabelecidas na Cláusula 2.3 abaixo, mediante depósito, em fundos imediatamente disponíveis, na conta n.º 10498-2, agência 0911 do Itaú Unibanco S.A. de titularidade da Devedora ("Conta Autorizada Devedora").



2.2.2. Mediante o pagamento integral do Valor de Cessão, deduzidos os valores das Despesas (conforme definida na Cláusula 10.10 abaixo), a Cedente dará à Cessionária automaticamente a mais rasa, plena, geral, irrevogável e irretroatável quitação em relação ao Valor de Cessão, valendo o comprovante de depósito do Valor de Cessão na Conta Autorizada Devedora e efetiva compensação financeira como recibo.

2.2.3. Mediante o pagamento integral do Valor de Cessão, deduzidos os valores das Despesas da Operação, a Devedora se obriga a assinar e enviar à Cessionária, em até 2 (dois) Dias Úteis do pagamento do Valor de Cessão, o termo de quitação em relação ao pagamento do Valor de Cessão, na forma do Anexo I ao presente instrumento ("Termo de Quitação").

2.3. Condições do Pagamento do Valor de Cessão: O pagamento relativo ao Valor da Cessão ocorrerá após o atendimento das seguintes condições, cumulativamente ("Condições Suspensivas"):

- (a) verificação pela Cessionária de que a Instituição Custodiante efetuou o depósito da CCI na conta CETIP da Cessionária, conforme registros da CETIP;
- (b) perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua lavratura e/ou assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto;
- (c) registro nos cartórios de registro de títulos e documentos da cidade do Rio de Janeiro, RJ e da cidade de São Paulo, SP deste Contrato de Cessão e do Contrato de Cessão Fiduciária;
- (d) prenotação no Registro de Imóveis competente do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;
- (e) emissão, subscrição e integralização dos CRI; e
- (f) não imposição de exigências pela CETIP, BM&FBOVESPA, CVM ou ANBIMA que torne a emissão dos CRI impossível ou inviável.

2.3.1. Correrão por conta da Devedora todas as taxas e emolumentos devidos aos serviços de notas, de registros de imóveis e títulos e documentos, necessários à formalização e registro deste Contrato de Cessão e dos Contratos de Garantia, bem como ao atendimento das demais Condições Suspensivas acima.

CLÁUSULA TERCEIRA – DOS PAGAMENTOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

3.1. Pagamentos dos Créditos Imobiliários. Em decorrência da celebração deste Contrato de Cessão, quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários serão devidos integralmente e pagos diretamente pela Devedora à Cessionária, na conta n.º 05577-1, agência 0910 do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Cessionária e vinculada ao patrimônio separado dos CRI ("Conta Centralizadora"),



sendo que tais recursos serão utilizados conforme disposto no Termo de Securitização.

3.2. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI. Os pagamentos recebidos relativos aos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até a integral liquidação dos CRI. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Cessionária através do Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Cessionária. Neste sentido:

- (a) constituem patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio da Cessionária em nenhuma hipótese ("Patrimônio Separado");
- (b) permanecerão segregados do patrimônio da Cessionária até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (c) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração;
- (d) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Cessionária;
- (e) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Cessionária, por mais privilegiados que sejam; e
- (f) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

3.3. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, serão exercidas pela Cessionária, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação:

- (a) controlar a evolução dos Créditos Imobiliários e da dívida de responsabilidade da Devedora, observadas as condições estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (b) receber, de forma direta e exclusiva, todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, inclusive a título de pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, deles dando quitação; e
- (c) a emissão dos termos de liberação das Garantias, sob a ciência, se for o caso, do Agente Fiduciário, nas hipóteses previstas nos Contratos de Garantia, bem como quando encerrados os compromissos contratuais; e
- (d) responsabilizar-se pela excussão das Garantias e rateio dos valores perante os titulares dos CRI, na proporção detida por cada um deles.

3.4. Cobrança dos Créditos Imobiliários: A Cessionária será responsável pela cobrança



administrativa e judicial, por si ou por terceiros contratados, mediante utilização de recursos do Patrimônio Separado, se necessária: (i) dos Créditos Imobiliários, os quais serão depositados na Conta Centralizadora; e (ii) das Garantias, conforme necessário.

CLÁUSULA QUARTA – DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS

4.1. Declarações da Cedente: A Cedente, neste ato, declara e garante à Cessionária, na data de assinatura deste Contrato de Cessão em cada data do pagamento do Valor de Cessão, que:

- (a) é sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração deste Contrato de Cessão, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes, em especial aquelas relativas à cessão da CCI, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e societários necessários para tanto;
- (c) os seus representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em nome da Cedente as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão;
- (d) a celebração deste Contrato de Cessão e o cumprimento das obrigações nele assumidas (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculado; e (iii) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza que não tenha sido obtida; e
- (e) as Debêntures, os Créditos Imobiliários e a CCI representam títulos de crédito existentes nos termos contratados, e são de sua legítima e exclusiva titularidade, estando livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza que possam obstar a cessão dos Créditos Imobiliários e o pleno gozo e uso, pela Cessionária, de todos os direitos, garantias e prerrogativas relacionados à CCI e aos Créditos Imobiliários que representam.

4.2. Declarações da Cessionária: A Cessionária declara e garante, na data de assinatura deste Contrato de Cessão e em cada data do pagamento do Valor de Cessão, que:

- (a) é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na CVM nos termos da Instrução CVM 414 e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- (b) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e se encontram válidos;
- (c) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração deste Contrato de Cessão, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto;



(d) a celebração deste Contrato de Cessão e o cumprimento das obrigações nele assumidas (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer Lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculado; e (iii) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza que não tenha sido obtida;

(e) os seus representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão têm poderes estatutários legitimamente outorgados para assumir em nome da Cessionária as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão;

(f) os Créditos Imobiliários adquiridos de acordo com este Contrato de Cessão destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no respectivo patrimônio separado até a liquidação integral dos CRI; e

(g) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições da Escritura de Emissão de Debêntures, da Escritura de Emissão de CCI e do Termo de Securitização.

4.2.1. A Cessionária declara ter ciência da intenção da Cedente de instituir um condomínio edilício com individualização de unidades no imóvel construído na matrícula do Imóvel Garantia para individualização da loja 135 do Imóvel Garantia que foi objeto de permuta celebrada entre a Cedente e a FNS Participações S/C Ltda., nos termos da Escritura Pública de Permuta datada de 6 de fevereiro de 2007, passando referida loja 135 a ser objeto de matrícula própria ("Permuta") e compromete-se, independentemente de aprovação dos Titulares de CRI, a (i) assinar, conforme solicitação da Cedente, todos os documentos necessários perante as repartições públicas federais, estaduais e municipais, especialmente, mas não exclusivamente, a Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro/RJ e demais órgãos competentes, tal qual o Registro de Imóveis competente, com o objetivo único e exclusivo de efetuar a Permuta; e (ii) outorgar à Cedente uma procuração pública, substancialmente na forma do Anexo IV do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, constituindo a Cedente como sua mandatária para que tome, em nome da Cessionária, junto aos órgãos competentes, todas as providências que se fizerem necessárias para a realização da Permuta. A Cessionária declara, ainda, ter ciência que com a Permuta será acrescida ao Imóvel Garantia a área e fração ideal do imóvel vizinho, objeto da matrícula 123.185 do 4º Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro.

4.2.2. A Cedente poderá, independentemente de aprovação da Cessionária, ceder, transferir, renunciar, gravar, arrendar, locar, dar em comodato, onerar ou de qualquer outra forma alienar a fração ideal do Imóvel Garantia não abrangida pelo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, desde que mantida a garantia sobre o Imóvel Garantia, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

4.2.3. Para os fins da Cláusula 4.2.2 acima, a Cessionária compromete-se, independentemente de aprovação dos titulares de CRI, a assinar, conforme solicitação da Cedente, todos os documentos necessários perante as repartições públicas federais, estaduais e municipais, especialmente, mas não exclusivamente, a Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro/RJ e demais órgãos competentes, tal qual o Registro de Imóveis competente, com o objetivo único e exclusivo de praticar qualquer ato previsto na Cláusula 4.2.1 acima, desde que mantida a garantia sobre o Imóvel Garantia, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.



4.3. Declarações da Devedora: A Devedora, declara e garante, na data de assinatura deste Contrato de Cessão e em cada data do pagamento do Valor de Cessão, de acordo com o disposto no artigo 290 do Código Civil, que:

- (a) está ciente da cessão aqui prevista, concordando plenamente com todos os termos e condições deste Contrato de Cessão;
- (b) a partir desta data, o pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ser efetuado na Conta Centralizadora indicada na Cláusula 3.1 acima;
- (c) a cessão dos Créditos Imobiliários em nada prejudicará os direitos e obrigações da Devedora previstos na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (d) uma vez efetivada a cessão dos Créditos Imobiliários, qualquer alteração nos direitos e/ou obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures somente será válida e eficaz com a concordância expressa da Cessionária, especialmente quanto a qualquer alteração e/ou liberalidade em relação aos direitos cedidos;
- (e) tendo em vista a cessão dos Créditos Imobiliários para a Cessionária, está ciente e concorda que não poderá compensar quaisquer créditos que detenha ou venha a deter contra a Cedente ou contra a Cessionária com os Créditos Imobiliários ora cedidos à Cessionária;
- (f) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, divulgada pela CETIP, e que a forma de cálculo da remuneração das Debêntures dos CRI foi acordada por livre vontade da Devedora, em observância ao princípio da boa-fé; e
- (g) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições da Escritura de Emissão de Debêntures, da Escritura de Emissão de CCI e do Termo de Securitização.

CLÁUSULA QUINTA – DO REGISTRO

5.1. Registro do Contrato de Cessão: A Cedente e/ou a Devedora realizarão o registro deste Contrato de Cessão nos Cartório de Registro de Títulos e Documentos das Cidades de São Paulo, Estado de São Paulo e Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, às suas próprias custas e apresentará 1 (uma) via original do presente Contrato devidamente registrado à Cessionária dentro do prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar da assinatura do presente Contrato de Cessão.

5.1.1. Qualquer aditamento ao presente Contrato de Cessão será registrado pela Cedente e/ou pela Devedora, às suas próprias custas, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes de todas as Partes, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados de sua assinatura, obrigando-se ainda a Devedora a apresentar à Cessionária 1 (uma) via original do aditamento devidamente registrado dentro do referido prazo.



CLÁUSULA SEXTA – DA TUTELA ESPECÍFICA

6.1. Tutela Específica: Em caso de descumprimento das obrigações de fazer e de não fazer previstas neste Contrato de Cessão, será facultada à Parte prejudicada, ainda, a adoção das medidas judiciais necessárias, tais como (a) tutela específica, ou (b) obtenção do resultado prático equivalente, por meio das medidas a que se refere o artigo 536, parágrafo 1º, do Código de Processo Civil, além do ressarcimento de danos morais e patrimoniais.

6.2. Requisição da Tutela Específica: Caso alguma das Partes descumpra qualquer das obrigações de dar, fazer ou não fazer previstas neste Contrato de Cessão, a Parte prejudicada, independentemente de qualquer outro aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, poderá requerer, com fundamento nos artigos 300 e 311, combinado com os artigos 497, 499, 500, 536 e 537, todos do Código de Processo Civil, a tutela específica da obrigação inadimplida.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA

7.1. Prazo de Vigência: O presente Contrato de Cessão começa a vigorar na data de sua assinatura e permanecerá em vigor até a integral liquidação da totalidade dos CRI.

CLÁUSULA OITAVA – DA FORMA DE PAGAMENTO

8.1. Pagamentos da CCI: Caso a Cedente receba o pagamento dos Créditos Imobiliários cedidos à Cessionária nos termos deste Contrato de Cessão, a Cedente compromete-se a restituir o respectivo montante à Cessionária, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da sua notificação enviada pela Devedora por escrito nesse sentido, mediante crédito na respectiva Conta Centralizadora. Em tal hipótese, a Devedora arcará com o pagamento aos titulares dos CRI, a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, de multa e juros de mora previstos na Cláusula 5.5.3 da Escritura de Emissão de Debêntures.

8.2. Compensação: Os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários não são passíveis de compensação com eventuais créditos da Devedora e/ou da Cedente e os Créditos Imobiliários não pagos à Cessionária no prazo acordado poderão ser cobrados pela Cessionária e eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do artigo 585 do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA NONA – DAS NOTIFICAÇÕES

9.1. Notificações: Todos os documentos e as comunicações, sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das Partes nos termos deste Contrato de Cessão deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

(a) se para a Cedente:

BSC SHOPPING CENTER S.A.

At.: Renato Ribeiro de Andrade Botelho

Endereço: Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301 (parte), Leblon



Rio de Janeiro – RJ
Telefone: (21) 2176-7272
Fax: (21) 2176-7273
E-mail: rbotelho@aliansce.com.br

(b) se para a Cessionária:

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte
São Paulo — SP
CEP 01448-000
At.: Departamento de Servicing
Tel.: (11) 3127-2700
E-mail: servicing@rbcapital.com

(c) se para a Devedora:

ALIANSCÉ SHOPPING CENTERS S.A.

At.: Renato Ribeiro de Andrade Botelho
Endereço: Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301.
Rio de Janeiro – RJ
Telefone: (21) 2176-7272
Fax: (21) 2176-7273
E-mail: rbotelho@aliansce.com.br

9.2. Forma de Notificação: Todas as comunicações decorrentes deste Contrato de Cessão deverão ser feitas por escrito e serão consideradas eficazes: (i) quando entregues pessoalmente à pessoa a ser notificada, mediante protocolo; ou (ii) após confirmação de recebimento de carta registrada ou com aviso de recebimento à pessoa a ser notificada; ou (iii) se por correio eletrônico, quando enviadas, tendo o recebimento sido confirmado.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

10.1. Alteração do Contrato de Cessão: Qualquer alteração ao presente Contrato de Cessão somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pela Cessionária.

10.1.1. Após a emissão dos CRI, o presente Contrato de Cessão somente poderá ser alterado mediante anuência dos titulares dos CRI emitidos, observados os quóruns estabelecidos no Termo de Securitização, exceto nas hipóteses previstas na Cláusula 10.1.2 abaixo.

10.1.2. Adicionalmente, as Partes concordam que qualquer alteração deste Contrato de Cessão poderá ser realizada, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, da ANBIMA, da BM&FBOVESPA ou da CETIP ou de cartórios onde o presente Contrato de



Cessão for registrado; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou ainda (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja (a) qualquer custo ou despesa adicional para os titulares dos CRI.

10.2. Obrigação: As Partes celebram este Contrato de Cessão em caráter irrevogável e irretroatável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

10.3. Liberalidade: Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato de Cessão (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, 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.

10.4. Divisibilidade: Se qualquer disposição deste Contrato de Cessão for considerada inválida e/ou ineficaz, as Partes deverão emendar seus melhores esforços para substituí-la por outra de conteúdo similar e com os mesmos efeitos. A eventual invalidade e/ou ineficácia de uma ou mais cláusulas não afetará as demais disposições do presente Contrato de Cessão.

10.5. Sucessão: O presente Contrato de Cessão é celebrado em caráter irrevogável e irretroatável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

10.6. Título Executivo: Toda e qualquer quantia devida a qualquer das Partes por força deste Contrato de Cessão poderá ser cobrada via processo de execução visto que as Partes desde já reconhecem tratar-se de quantia líquida e certa, atribuindo ao presente a qualidade de título executivo extrajudicial nos termos e para os efeitos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil.

10.7. Encargos Moratórios: Exceto se de outra forma expressamente previsto neste Contrato de Cessão, em caso de atraso no cumprimento de qualquer obrigação pecuniária aqui prevista, os débitos em atraso vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, incidente desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa contratual não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

10.8. Unicidade: O presente Contrato de Cessão constitui o único e integral acordo entre as Partes com relação aos assuntos aqui tratados, substituindo todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

10.9. Dia Útil: Para os fins de cálculo, "Dia Útil" significa qualquer dia que não seja sábado, domingo



ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. Para fins de cálculo, "Dia Útil" significa todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil. 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.

10.10. Despesas: As despesas abaixo listadas ("Despesas"), se incorridas, serão arcadas exclusivamente, diretamente e/ou indiretamente, pela Devedora ou filiais ou empresas do grupo, sendo que os pagamentos poderão ser efetivados diretamente pela Devedora ou pela Cessionária (por conta e ordem da Devedora) com recursos do Patrimônio Separado, e reembolsados pela Devedora dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, juntamente com os respectivos comprovantes:

- (i) taxa de administração dos Créditos Imobiliários, no valor total de R\$2.000,00 (dois mil reais) mensais, devidos até a integral quitação dos Créditos Imobiliários, líquida de todos e quaisquer tributos, devida à Cessionária, a ser atualizada mensalmente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE"), desde a Data de Emissão das Debêntures, calculada *pro rata die* se necessário;
- (ii) taxa de estruturação e emissão dos Créditos Imobiliários, no valor de 0,05% do valor da emissão na data de pagamento do valor de cessão, líquida de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, com exceção para Imposto sobre a Renda (IR) e Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (CSLL), taxa ou contribuição que incida ou venha a incidir, com base em norma legal ou regulamentar, devida à RB Capital Serviços de Créditos Ltda., inscrita no CNPJ nº 09.120.795/0001-46, companhia do grupo econômico da Cessionária;
- (iii) despesas com a securitização dos Créditos Imobiliários, no valor de 0,09% do valor de emissão na data de pagamento do valor de cessão, líquida de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, com exceção para Imposto sobre a Renda (IR) e Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (CSLL), taxa ou contribuição que incida ou venha a incidir, com base em norma legal ou regulamentar, devida à Cessionária;
- (iv) os valores devidos à Instituição Custodiante da CCI nos termos das Cláusulas 4.2 e seguintes da Escritura de Emissão de CCI;
- (v) despesas com o pagamento das comissões e demais remunerações devidas aos Coordenadores nos termos previstos no Contrato de Distribuição;
- (vi) as despesas com prestadores de serviços contratados para a Emissão, tais como instituição custodiante, escriturador, banco liquidante, formador de mercado,



agências de avaliação, câmaras de liquidação onde os CRI estejam registrados para negociação;

- (vii) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos titulares de CRI e realização do Patrimônio Separado;
- (viii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares de CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado, observado que não serão devidas quaisquer despesas relacionadas à sucumbência em ações judiciais que têm a Devedora ou qualquer sociedade do seu grupo econômico como contraparte;
- (ix) honorários, remuneração, despesas incorridas, reembolsos e demais verbas devidas ao Agente Fiduciário, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia em assembleia geral de titulares de CRI, em razão do exercício de suas funções conforme previsto no Termo de Securitização;
- (x) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontre aberta a Conta Centralizadora e as contas correntes a serem utilizadas no âmbito dos Contratos de Garantia;
- (xi) despesas incorridas e a incorrer com relação a despesas de locomoção para obtenção das assinaturas dos representantes legais das Partes nos respectivos documentos da Emissão;
- (xii) despesas com registros e movimentação perante a CVM, a BM&FBOVESPA, a ANBIMA, CETIP, juntas comerciais e cartórios de Registro de Títulos e Documentos e de Registro Geral de Imóveis, conforme o caso, da documentação societária da Cessionária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
- (xiii) despesas com a publicação de atos societários da Cessionária e necessárias à realização de assembleias gerais de titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;
- (xiv) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas pela Cessionária e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado, observado que não serão devidas quaisquer despesas relacionadas à sucumbência em ações judiciais que têm a Devedora ou qualquer sociedade do seu grupo econômico como contraparte;



- (xv) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Cessionária;
- (xvi) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Cessionária e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Cessionária, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização, observado que a Devedora e a Cessionária não terão qualquer responsabilidade sobre eventual majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer, com relação aos CRI;
- (xvii) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização;
e
- (xviii) os honorários, despesas e custos dos assessores legais contratados para a implementação da Oferta e da emissão dos CRI.

10.11. **Fundo de Liquidez:** Para fins de pagamento dos valores devidos aos titulares de CRI em caso de insuficiência dos Créditos Imobiliários e dos demais valores devidos pela Cedente ou pela Devedora à Securitizadora nos termos deste Contrato de Cessão e que deverão ser repassados aos titulares dos CRI, as Partes pactuam que a Cessionária constituirá na Conta Centralizadora, um fundo de liquidez ("**Fundo de Liquidez**"), no valor inicial de R\$1.950.000,00 (hum milhão, novecentos e cinquenta mil reais) ("**Valor Inicial do Fundo de Liquidez**"), o qual deverá ser depositado pela Devedora na Conta Centralizadora até a Data de Integralização.

10.11.1. No primeiro Dia Útil subsequente a qualquer data em que seja devido, mas não tenha havido o pagamento de remuneração das Debêntures, qualquer outro pagamento devido pela Devedora com relação às Debêntures e/ou aos Titulares de CRI e/ou qualquer obrigação pecuniária assumida pela Devedora nos Documentos da Oferta, a Securitizadora efetuará os referidos pagamentos com os recursos do Fundo de Liquidez.

10.11.2. A Securitizadora efetuará, até o dia 15 (quinze) de cada mês, caso este dia seja um Dia Útil (ou até o primeiro Dia Útil subsequente) ("**Data de Verificação**"), a verificação do valor existente no Fundo de Liquidez. Caso o montante lá depositado seja, em qualquer Data de Verificação, inferior a 100% (cem por cento) ao valor estimado do maior pagamento mensal de remuneração devido aos titulares dos CRI, nos 12 (doze) meses imediatamente posteriores à Data de Verificação em questão ("**Valor Mínimo do Fundo de Liquidez**"), a Securitizadora enviará à Devedora notificação solicitando o depósito na Conta Centralizadora do valor necessário à recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Liquidez, o qual será realizado pela Devedora em até 2 (dois) Dias Úteis (inclusive) contados a partir do recebimento da referida notificação.

10.11.3. Caso, em qualquer Data de Verificação, a Securitizadora verifique que o valor existente no Fundo de Liquidez é superior a 120% (cento e vinte por cento) do valor estimado do maior pagamento mensal de remuneração devido aos titulares dos CRI DI, nos 12 (doze)



meses imediatamente posteriores à Data de Verificação em questão, a Securitizadora transferirá à Cedente o valor excedente em até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva Data de Verificação, mediante depósito na Conta Autorizada Devedora.

10.11.4. Os recursos do Fundo de Liquidez estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o patrimônio separado dos CRI, sendo certo que serão aplicados pela Cessionária, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, em (a) títulos públicos federais, com liquidez diária, (b) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco igual ou superior a AA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poors e/ou Fitch Ratings e/ou Aa2 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no Brasil; e (c) operações compromissadas, realizadas junto a qualquer instituições financeiras que tenham a classificação de risco igual ou superior a AA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou Aa2 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País ("Investimentos Permitidos").

10.11.5. A aplicação dos recursos existentes no Fundo de Liquidez em qualquer um dos Investimentos Permitidos fica desde já autorizada pela Devedora, sendo certo que a remuneração obtida através de tais Investimentos Permitidos, líquida de tributos, será de titularidade da Devedora, e será transferida à Devedora conforme previsto na Cláusula 10.11.3 acima, desde que respeitada a condição lá prevista.

10.11.6. Caso, quando da liquidação dos CRI, e após a quitação de todos os valores devidos aos titulares de CRI, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Liquidez, a Cessionária deverá transferir o montante excedente, líquido de tributos, para a Conta Autorizada Devedora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da liquidação dos CRI.

10.12. Multa Indenizatória: A Devedora e a Cedente responderão solidariamente pela legitimidade, existência, validade, eficácia e exequibilidade das Debêntures e dos Créditos Imobiliários durante todo o prazo de duração dos CRI.

10.12.1. A Devedora e a Cedente indenizarão solidariamente a Cessionária, na forma da Cláusula 10.12.2 e seguintes abaixo, caso ocorra qualquer um dos eventos abaixo ("Eventos de Multa Indenizatória"):

- (a) a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade das Debêntures e dos Créditos Imobiliários, da Escritura de Emissão ou deste Contrato de Cessão sejam reconhecidas ou declaradas, no todo ou em parte;
- (b) caso as Debêntures ou os Créditos Imobiliários sejam parcial ou integralmente declarados nulos, inexistentes, inexigíveis, inválidos, ineficazes e/ou ilegais; e
- (c) caso a Escritura de Emissão ou este Contrato de Cessão seja resilido, rescindido, resolvido ou de qualquer forma extinto.



10.12.2. Caso seja verificada a ocorrência de qualquer das hipóteses descritas na Cláusula 10.12.1 acima, a Devedora e/ou a Cedente efetuarão o pagamento, em favor da Cessionária, no valor correspondente ao saldo devedor do valor nominal unitário da totalidade dos CRI, acrescido da remuneração dos CRI calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização dos CRI ou a última data de pagamento da remuneração dos CRI, conforme o caso, e até a data do efetivo pagamento da Multa Indenizatória, calculado conforme itens 5.1.1, 5.1.2 e 5.2.2 do Termo de Securitização, acrescida de quaisquer despesas e encargos moratórios devidos nos termos deste Contrato de Cessão e/ou do Termo de Securitização ("Multa Indenizatória").

10.12.3. Fica desde já estabelecido entre as Partes que (i) a Multa Indenizatória não será devida pela Devedora e/ou pela Cedente nas hipóteses em que forem pagos os valores devidos em virtude do vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula Sétima da Escritura de Emissão, (ii) o pagamento integral da Multa Indenizatória de acordo com os termos e condições aqui estabelecidos implicará na quitação das Obrigações Garantidas.

10.12.4. O valor a ser pago a título de Multa Indenizatória será informado pela Cessionária, acompanhado de memória de cálculo, à Devedora e à Cedente, através de notificação para pagamento em até 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento de referida notificação.

10.12.5. Caso a Multa Indenizatória não seja paga no prazo pactuado na Cláusula 10.12.4 acima, incidirão sobre os valores em atraso, a partir do vencimento até a data de pagamento, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, incidente desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, bem como honorários advocatícios sucumbenciais e outras eventuais despesas decorrentes do atraso no pagamento, sendo certo que a Cessionária poderá promover todas as medidas necessárias para o pagamento do valor devido a título de Multa Indenizatória pela Devedora e pela Cedente.

10.12.6. A Multa Indenizatória é devida nos termos dos artigos 458 e seguintes do Código Civil, de modo que a Devedora e a Cedente obrigam-se de forma definitiva, irrevogável e irretroatável a pagar à Cessionária os valores devidos na forma desta Cláusula 10.12, na ocorrência de um evento que acarrete a sua incidência, independentemente de culpa, dolo ou da existência, validade, eficácia ou exigibilidade das Debêntures e dos Créditos Imobiliários quando do pagamento da Multa Indenizatória.

10.12.7. A Devedora e a Cedente desde já reconhecem como líquida, certa, determinada e exigível, para os fins do artigo 784 do Código de Processo Civil, a Multa Indenizatória calculada e informada pela Cessionária, nos termos deste Contrato de Cessão.

10.12.8. As Partes desde já reconhecem que as obrigações de pagamento da Multa Indenizatória acima prevista sobreviverão à eventual rescisão, rescisão ou resolução deste Contrato de Cessão, continuando plenamente válidas e eficazes, sendo exigíveis de acordo com os seus respectivos termos.

10.13. Definições: Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Contrato de Cessão são aqui utilizados com o mesmo significado atribuído a tais termos nos Documentos da Operação. Todos os termos no singular definidos neste



instrumento deverão ter os mesmos significados quando empregados no plural e vice-versa. As expressões "deste instrumento", "neste instrumento" e "conforme previsto neste instrumento" e palavras de significado semelhante quando empregadas neste Contrato de Cessão, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este Contrato de Cessão como um todo e não a uma disposição específica deste instrumento. Referências à cláusula, sub-cláusula, adendo e anexo estão relacionadas a este Contrato de Cessão a não ser que de outra forma especificado. Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA LEI APLICÁVEL E FORO

11.1. Lei Aplicável: Este Contrato de Cessão será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

11.2. Foro: Fica eleito o foro de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as disputas decorrentes ou relacionadas com este Contrato de Cessão.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento em 5 (cinco) vias de igual forma e teor, na presença de 2 (duas) testemunhas.

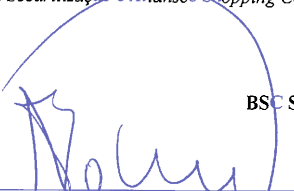
São Paulo, 14 de fevereiro de 2017.

[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.]

* * * * *

[Página de Assinatura 1/3 do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado em 14 de fevereiro de 2017 entre BSC Shopping Center S.A., RB Capital Companhia de Securitização e Aliance Shopping Centers S.A.]

BSC SHOPPING CENTER S.A.


Nome: _____
Cargo: **RENATO R. DE A. BOTELHO**
Diretor


Nome: _____
Cargo: **PAULA GUIMARÃES FONSECA**
Diretora



[Página de Assinatura 2/3 do Instrumento Particular de Cessão de Crédito Imobiliários e Outras Avenças celebrado em 14 de fevereiro de 2017 entre BSC Shopping Center S.A., RB Capital Companhia de Securitização e Aliance Shopping Centers S.A.]


RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Avancini
Nome: **Carolina Spindola de Abreu Avancini**
Cargo: **RG: 43.926.522-8 SSP/SP**
CPF: 355.688.948-00

Thiago Ferreira de Sousa
Nome: **Thiago Ferreira de Sousa**
Cargo: **RG: 36.108.868-8**
CPF: 327.503.898-00





[Página de Assinatura 3/3 do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado em 14 de fevereiro de 2017 entre BSC Shopping Center S.A., RB Capital Companhia de Securitização e Aliansce Shopping Centers S.A.]



Nome: RENATO R. DE A. BOTELHO
Cargo: Diretor Financeiro


Nome: PAULA GUIMARÃES FONSECA
Cargo: Diretora

Testemunhas:


Nome: Eliane C. D. Barroso
CPF: 0393.1265-8 Detran-RJ
CPF 438.632.907-00


Nome: Bernadete Gonçalves Pereira
CPF: RG: 1.509-456 SSP-MG
CPF: 379.690.726-15


3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 45.572.625/0001-66
Bel. José Maria Siviero - Oficial
R\$ 10.132,86 Protocolado e prenotado sob o n. **8.961.612** em
R\$ 2.879,89 **15/02/2017** e registrado, hoje, em microfilme
R\$ 1.484,73 sob o n. **8.961.612**, em títulos e documentos.
R. Civil R\$ 533,30 São Paulo, 15 de fevereiro de 2017
T. Justiça R\$ 695,43
M. Público R\$ 486,38
Iss R\$ 212,38
Total R\$ 16.424,97
Selos e taxas Recolhidos p/verba
Bel. José Maria Siviero - Oficial
Uel. Francisco Roberto Longo - Oficial Substituto



ANEXO I

INSTRUMENTO PARTICULAR DE QUITAÇÃO

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes abaixo identificadas:

ALIANSCE SHOPPING CENTERS S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, 3º andar, sala 301 (parte), Leblon, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.082.980/0001-03, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Devedora");

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, Jardim Europa, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.773.542/0001-22 (adiante designada simplesmente como "Cessionária");

E, na qualidade de interveniente anuente

BSC SHOPPING CENTER S.A., sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22.431-050, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.556.724/0001-77, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Cedente");

A Devedora outorga, neste ato, a mais ampla, geral, irrevogável e irretroatável quitação à Cessionária, em relação ao recebimento do valor total de R\$180.000.000,00 (cento e oitenta milhões) ("Valor da Cessão"), correspondente ao valor dos Créditos Imobiliários em [dia] de [mês] de [+], após dedução das Despesas da Operação, tudo de acordo com os termos do "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" celebrado entre as Partes, em 14 de fevereiro de 2017. Destarte, declaram as partes não ter mais nada a receber ou a reclamar do mesmo.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam o presente Instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, perante as testemunhas abaixo assinadas, para que produza os efeitos de direito.

Rio de Janeiro/RJ, [+ de [+] de 2017.

[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.]



[Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Quitação celebrado em [*] de [*] de 2017 entre BSC Shopping Center S.A., RB Capital Companhia de Securitização e Aliansce Shopping Centers S.A.]

BSC SHOPPING CENTER S.A.

Nome: _____
Cargo: _____

Nome: _____
Cargo: _____

ALIANSCE SHOPPING CENTERS S.A.

Nome: _____
Cargo: _____

Nome: _____
Cargo: _____

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: _____
Cargo: _____

Nome: _____
Cargo: _____

Testemunhas:

Nome: _____
CPF: _____

Nome: _____
CPF: _____



ANEXO II

DESCRIÇÃO DA CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO DA CCI DI: SÃO PAULO, 1º DE MARÇO DE 2017			
SÉRIE	RB-ALIANSCCE II -BANGU	NÚMERO	001	TIPO DE CCI			INTEGRAL
1. EMISSOR							
RAZÃO SOCIAL: BSC Shopping Center S.A.							
CNPJ/MF: 04.556.724/0001-77							
ENDEREÇO: Rua Dias Ferreira, nº 190, Leblon							
COMPLEMENTO	sala 301 (parte)	CIDADE	Rio Janeiro	de	UF RJ	CEP	22431-050
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários							
CNPJ/MF: 17.343.682/0001-38							
ENDEREÇO: Avenida das Américas, nº 4.200 200							
COMPLEMENTO	Bloco 08, Ala B, salas 302, 303 e 304	CIDADE	Rio Janeiro	de	UF RJ	CEP	22640-102
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: Aliansce Shopping Centers S.A.							
CNPJ/MF: 06.082.980/0001-03							
ENDEREÇO: Rua Dias Ferreira, nº 190							
COMPLEMENTO	3º andar, sala 301 (parte)	CIDADE	Rio Janeiro	de	UF RJ	CEP	22431-050
4. TÍTULO							
"Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografia a ser convolada em Garantia Real, da Aliansce Shopping Centers S.A.", firmado pela Aliansce Shopping Centers S.A. em 30 de janeiro de 2017.							
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$180.000.000,00 (cento e oitenta milhões), calculado em 1º de março de 2017 ("Data de Emissão da CCI"), correspondente a 100% (cem por cento) das Debêntures.							
6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL							

[Handwritten initials]



Conforme Anexo II da Escritura de Emissão de CCI.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. DATA E LOCAL DE EMISSÃO	1º de março de 2017, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
7.2. PRAZO TOTAL	Período compreendido entre 1º de março de 2017 e 30 de maio de 2022.
7.3. VALOR DO PRINCIPAL	R\$180.000.000,00 (cento e oitenta milhões), na Data de Emissão da CCI.
7.4. JUROS E ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Remuneração incidente sobre o valor do principal não amortizado a partir da Data de Integralização, correspondente a (i) 99,00% (noventa e nove por cento) da Taxa DI, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> .
7.5. PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL ATUALIZADO)	(i) Juros: Em 62 (sessenta e duas) parcelas mensais e sucessivas, sendo a primeira devida em 28 de abril de 2017 e a última em 30 de maio de 2022, conforme cronograma previsto no <u>Anexo A</u> desta CCI; e (ii) Amortização de Principal: Em uma única parcela devida em 30 de maio de 2022.
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.
7.7. ENCARGOS	O atraso no pagamento de quaisquer das obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão de Debêntures sujeitará a Devedora ao pagamento de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , incidente desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial
8. GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA	Não há, na Data de Emissão da CCI.

Anexo A

Cronograma de Pagamentos dos Créditos Imobiliários

#	Datas de Pagamento	Pagamento de Juros (J)	Tai (% de Amortização)
1	28/04/2017	Sim	0,0000%
2	29/05/2017	Sim	0,0000%
3	28/06/2017	Sim	0,0000%
4	28/07/2017	Sim	0,0000%
5	28/08/2017	Sim	0,0000%
6	28/09/2017	Sim	0,0000%
7	30/10/2017	Sim	0,0000%
8	28/11/2017	Sim	0,0000%
9	28/12/2017	Sim	0,0000%
10	29/01/2018	Sim	0,0000%
11	28/02/2018	Sim	0,0000%
12	28/03/2018	Sim	0,0000%
13	30/04/2018	Sim	0,0000%
14	28/05/2018	Sim	0,0000%
15	28/06/2018	Sim	0,0000%
16	30/07/2018	Sim	0,0000%
17	28/08/2018	Sim	0,0000%
18	28/09/2018	Sim	0,0000%
19	29/10/2018	Sim	0,0000%
20	28/11/2018	Sim	0,0000%
21	28/12/2018	Sim	0,0000%
22	28/01/2019	Sim	0,0000%
23	28/02/2019	Sim	0,0000%
24	28/03/2019	Sim	0,0000%
25	29/04/2019	Sim	0,0000%
26	28/05/2019	Sim	0,0000%
27	28/06/2019	Sim	0,0000%
28	29/07/2019	Sim	0,0000%
29	28/08/2019	Sim	0,0000%
30	30/09/2019	Sim	0,0000%

31	28/10/2019	Sim	0,0000%
32	28/11/2019	Sim	0,0000%
33	30/12/2019	Sim	0,0000%
34	28/01/2020	Sim	0,0000%
35	28/02/2020	Sim	0,0000%
36	30/03/2020	Sim	0,0000%
37	28/04/2020	Sim	0,0000%
38	28/05/2020	Sim	0,0000%
39	29/06/2020	Sim	0,0000%
40	28/07/2020	Sim	0,0000%
41	28/08/2020	Sim	0,0000%
42	28/09/2020	Sim	0,0000%
43	28/10/2020	Sim	0,0000%
44	30/11/2020	Sim	0,0000%
45	28/12/2020	Sim	0,0000%
46	28/01/2021	Sim	0,0000%
47	01/03/2021	Sim	0,0000%
48	29/03/2021	Sim	0,0000%
49	28/04/2021	Sim	0,0000%
50	28/05/2021	Sim	0,0000%
51	28/06/2021	Sim	0,0000%
52	28/07/2021	Sim	0,0000%
53	30/08/2021	Sim	0,0000%
54	28/09/2021	Sim	0,0000%
55	28/10/2021	Sim	0,0000%
56	29/11/2021	Sim	0,0000%
57	28/12/2021	Sim	0,0000%
58	28/01/2022	Sim	0,0000%
59	02/03/2022	Sim	0,0000%
60	28/03/2022	Sim	0,0000%
61	28/04/2022	Sim	0,0000%
62	30/05/2022	Sim	100,0000%

ANEXO IX

CÓPIA DO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Versão de Assinatura

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS
CREDITÓRIOS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes:

de um lado, como "**Fiduciante**":

(I) BSC SHOPPING CENTER S.A., sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22.431-050 inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.556.724/0001-77, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social; e

de outro lado, na qualidade de "**Fiduciária**":

(II) RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social.

E, na qualidade de intervenientes anuentes:

(III) ALIANSCE SHOPPING CENTERS S.A., sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.082.980/0001-03, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social. ("**Devedora**"); e

(IV) ALSUPRA PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22431-050, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.846.029/0001-09, neste ato devidamente representada na forma de seu Contrato Social ("**Alsupra**" e, em conjunto com a Devedora, as "**Intervenientes Anuentes**").

Para os fins deste instrumento, Fiduciante, Fiduciária, Devedora e Alsupra, quando referidos em conjunto, serão adiante designados como "**Partes**" e, isolada e indistintamente, como "**Parte**".

II – CONSIDERANDO QUE:

- a) em 1º de março de 2017, Devedora emitiu 180.000 (cento e oitenta mil) debêntures, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em garantia real, em série única, para distribuição privada, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), calculado em 1º de março de 2017 ("**Data de Emissão das Debêntures**"), nos termos do



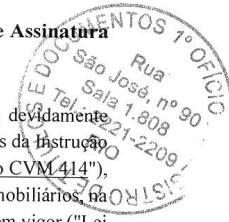
Versão de Assinatura



"Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, a ser Convogada em Garantia Real, para Colocação Privada da Aliance Shopping Centers S.A.", celebrado em 30 de janeiro de 2017 ("Escritura de Emissão de Debêntures"), cujos recursos serão destinados pela Devedora, diretamente ou através de suas subsidiárias, para a construção, compra, venda, expansão, manutenção e desenvolvimento de determinados Empreendimentos imobiliários e/ou participação em sociedade de propósito específico, nos termos do objeto social da Devedora, conforme descritos no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures. A destinação dos referidos recursos será comprovada pela Devedora na forma do Anexo VI da Escritura de Emissão de Debêntures mediante o envio de notas fiscais ou documentos equivalentes;

- b) a Fiduciante subscreverá e integralizará a totalidade das 180.000 (cento e oitenta mil) Debêntures da 5ª Série da Devedora, passando a ser titular dos direitos de crédito decorrentes das Debêntures, com valor de principal de R\$180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures, que deverão ser pagos pela Devedora, acrescidos de remuneração incidente sobre o saldo devedor do valor nominal unitário de cada Debênture, a partir da data de integralização dos CRI (conforme abaixo definidos) ("Data de Integralização"), correspondente a 99,00% (noventa e nove por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP S.A. – Mercados Organizados ("CETIP"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures imediatamente anterior, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ("Créditos Imobiliários");
- c) a Fiduciante emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário para representar os Créditos Imobiliários ("CCI"), por meio do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural e Outras Avenças" celebrado nesta data ("Escritura de Emissão de CCI"), que será custodiada 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");

Versão de Assinatura



- d) a Fiduciária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nos termos da Instrução CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor ("Instrução CVM 414"), e tem por objeto social a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 8º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei n.º 9.514");
- e) a Fiduciante pretende ceder e a Fiduciária pretende adquirir os Créditos Imobiliários representados pela CCI, nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*", celebrado entre a Fiduciante, a Fiduciária e a Devedora ("Contrato de Cessão"), com o propósito de emitir os certificados de recebíveis imobiliários da 145ª série da 1ª emissão da RB Capital Companhia de Securitização, com lastro na CCI, representativas dos Créditos Imobiliários ("CRI"), os quais serão ofertados publicamente no mercado de capitais brasileiro, nos termos da Instrução da CVM nº 400 de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400" e "Oferta", respectivamente);
- f) a CCI representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários integrará o lastro dos CRI ("Emissão"), conforme o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 145ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia de Securitização*" ("Termo de Securitização");
- g) em virtude da cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI à Fiduciária e da emissão dos CRI pela Fiduciária, a Fiduciante constituirá as seguintes garantias (em conjunto, "Garantias") em favor da Fiduciária, em garantia do pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas (conforme definidas na Cláusula 1.1 abaixo):
 - (i) alienação fiduciária da fração ideal de 37,93% (trinta e sete inteiros e noventa e três centésimos por cento) ("Fração Ideal") do imóvel objeto da matrícula nº 8.078, do 12º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro ("Imóvel Garantia"), onde se localiza o empreendimento comercial denominado "*Bangu Shopping*", situado na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Fonseca, nº 240, bem como o respectivo terreno ("Empreendimento Garantia" e "Alienação Fiduciária de Imóvel", respectivamente), a ser constituída, por meio do "*Instrumento Particular de Alienação de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a BSC, a Alsupra, a Devedora e a Fiduciária ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel" e, em conjunto com o presente Contrato, os "Contratos de Garantia"); e
 - (ii) a presente cessão fiduciária dos Direitos Creditórios Cedidos (conforme definido na Cláusula 1.1 abaixo);

Versão de Assinatura



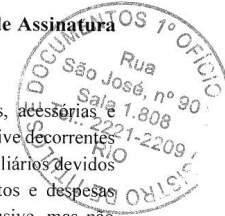
- h) a **XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3600/3624, 10º andar, conjuntos 101 e 102, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder") e 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 3500, 1º, 2º, 3º - parte, 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.298.092/0001-30 ("Itaú BBA" e, em conjunto com o Coordenador Líder, os "Coordenadores"), são sociedades devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e foram contratadas pela Fiduciária para realizar a distribuição pública dos CRI por meio do "Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 145ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização", celebrado entre a Devedora, a Fiduciária e o Coordenador Líder ("Contrato de Distribuição");
- i) fazem parte da Oferta os seguintes documentos (em conjunto, os "Documentos da Operação"): (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o Termo de Securitização; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) os Prospectos Preliminar e Definitivo; (vii) os Contratos de Garantia; (ix) os boletins de subscrição dos CRI; e (ix) os demais instrumentos celebrados no âmbito da Emissão e da Oferta;
- j) a Fiduciante tem interesse em ceder fiduciariamente à Fiduciária os Direitos Creditórios Cedidos (conforme definido na Cláusula 1.1 abaixo), da mesma forma que a Fiduciária tem interesse em recebê-los em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definidas na Cláusula 1.1 abaixo);
- k) a presente cessão fiduciária é constituída sem prejuízo de outras garantias constituídas ou a serem constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definidas na Cláusula 1.1 abaixo); e
- l) as Partes dispuseram do tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas e condições constantes deste instrumento, cuja celebração é pautada pelos princípios da probidade e boa-fé.

RESOLVEM, as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato"), que se regerá pelos termos e condições a seguir:

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA

Versão de Assinatura



1.1. Em garantia do cumprimento da totalidade (i) das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes de atualização monetária, juros, multas e penalidades relativas aos Créditos Imobiliários devidos pela Devedora e cedidos pela Fiduciante à Fiduciária; e (ii) de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à Emissão, à CCI e aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão das Garantias, incluindo, mas não se limitando, penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos ("Obrigações Garantidas"), a Fiduciante, neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, nos termos dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil e das demais disposições legais aplicáveis, os seguintes direitos creditórios:

- a) o percentual de 37,93% (trinta e sete inteiros e noventa e três centésimos por cento) sobre os direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes da exploração comercial da área total atual do Empreendimento Garantia, que corresponde a 58.544 m² (cinquenta e oito mil, quinhentos e quarenta e quatro metros quadrados) de área bruta locável ("ABL"), nos quais estão localizados atualmente diversos salões comerciais, salas de cinema, quiosques, banheiros e postos de atendimento bancário ("Lojas"), incluindo-se em tais direitos creditórios, mas não se limitando, a ("Direitos Creditórios Exploração"):
 - i) todos os direitos, presentes e futuros, referentes à negociação, cobrança e recebimento de cessão de direito de uso e infraestrutura técnica (CDU), taxas de transferência e quaisquer outros encargos devidos pelos lojistas à Fiduciante em razão das atividades desenvolvidas no Empreendimento Garantia, sem considerar eventuais expansões. Para fins deste item, considera-se "CDU", a importância paga pelos lojistas como retribuição pelos estudos técnicos realizados pela Fiduciante, envolvendo pesquisas de mercado, estudos de viabilidade econômica, de projetos e de alocação do *tenant mix*, garantia de reserva de espaço e direito de participar da estrutura organizacional do Empreendimento Garantia;
 - ii) todos os direitos, presentes e futuros, referentes aos aluguéis fixos e variáveis decorrentes das locações e sublocações devidas pelos lojistas cujas Lojas estão localizadas no Empreendimento Garantia, sem considerar eventuais expansões, conforme listados no Anexo I deste instrumento, sendo certo que a composição das Lojas relacionadas no Anexo I poderá ser alterada pela Fiduciante no curso desta Cessão Fiduciária, conforme o estabelecido na Cláusula 6.2(I) abaixo;
 - iii) todos os direitos decorrentes da exploração comercial dos respectivos estacionamentos; e
 - iv) todos os demais direitos creditórios, presentes e futuros, que a Fiduciante venha a deter com relação ao Empreendimento Garantia, sem considerar

Versão de Assinatura

eventuais expansões, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, incluindo, mas não se limitando, a: (i) os direitos creditórios decorrentes de áreas atualmente vagas e/ou ainda não exploradas, tais como os direitos creditórios decorrentes da exploração de quaisquer quiosques; e (ii) aos direitos creditórios decorrentes dos aluguéis a serem pagos por lojistas que venham a substituir os atuais lojistas do Empreendimento Garantia, sem considerar eventuais expansões e as novas áreas de estacionamento;

- b) todos os valores referentes aos Direitos Creditórios Exploração que sejam depositados na conta corrente vinculada ("Conta de Arrecadação") de nº 0003653-6, mantida pela Fiduciante junto à agência 2373 do Banco Bradesco S.A. ("Agente Arrecadador"), cuja movimentação será feita exclusivamente pelo Agente Arrecadador, na qual a Fiduciante fará com que sejam pagos todos os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios de Exploração, exceto pelos decorrentes da exploração do estacionamento, os quais serão transferidos pela Fiduciante para a Conta de Arrecadação semanalmente ("Direitos Creditórios Conta" e, em conjunto com os Direitos Creditórios de Exploração, "Direitos Creditórios Cedidos").

1.1.1. As Partes desde já concordam que a Fiduciante poderá substituir, a qualquer momento, o Agente Arrecadador por qualquer outro banco de primeira linha, incluindo, mas não se limitando a hipótese na qual o Agente Arrecadador não esteja cumprindo as suas funções descritas neste instrumento e no instrumento pelo qual foi contratado, independentemente de qualquer aprovação prévia pela Fiduciária ou pelos titulares dos CRI. Para fins deste Contrato, será considerado "banco de primeira linha" a instituição financeira para a qual a nota de classificação de risco mais recente atribuída pela Fitch Ratings Brasil Ltda., pela Standard & Poor's Rating Services e/ou pela Moody's América Latina Ltda. seja igual ou superior a AA ou seu equivalente em escala nacional.

1.1.1.1. Em caso de substituição do Agente Arrecadador, as Partes desde já se comprometem a celebrar aditamento a este Contrato de forma a alterar a definição da Conta de Arrecadação e as demais disposições deste Contrato conforme necessário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da contratação do novo Agente Arrecadador.

1.1.2. A Fiduciante, desde já, concorda que todos os frutos, rendimentos e aplicações relativas aos Direitos Creditórios Cedidos, bem como os direitos creditórios decorrentes da existência de valores depositados na Conta Centralizadora (conforme abaixo definida) decorrentes dos Direitos Creditórios Cedidos, constituem o objeto da presente garantia, integrando a definição de "Direitos Creditórios Cedidos" para todos os fins deste Contrato e dos demais Documentos da Operação, autorizando a Fiduciária a praticar todos os atos necessários ao bom e fiel cumprimento desse Contrato, incluindo, mas sem se limitar a, bloqueios, transferências, retenções e aplicações dos Direitos Creditórios Cedidos, nos termos previstos no presente Contrato.

Versão de Assinatura



1.1.3. Para os fins da devida constituição desta cessão fiduciária, a Fiduciária, a Devedora e a Alsupra declaram conhecer e aceitar todos os termos e condições deste Contrato e dos demais Documentos da Operação.

1.2. A transferência da titularidade fiduciária dos Direitos Creditórios Cedidos, pela Fiduciante à Fiduciária, operar-se-á mediante o registro deste Contrato, nos termos da Cláusula Terceira abaixo e vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, observado o disposto na Cláusula Décima abaixo.

1.2.1. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente cessão fiduciária.

CLÁUSULA SEGUNDA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Sem limitar a definição de Obrigações Garantidas constante da Cláusula 1.1 acima, as Partes declaram, para os fins do art. 18 da Lei nº 9.514/1997, que as Obrigações Garantidas apresentam as características constantes do Anexo II a este Contrato.

CLÁUSULA TERCEIRA – REGISTRO

3.1. A Fiduciante obriga-se a realizar, às suas expensas, o registro (i) do presente Contrato nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro e de São Paulo, Estado de São Paulo até a Data de Integralização das Debêntures, e (ii) de eventuais aditamentos em até 10 (dez) Dias Úteis no Cartório de Registro de Títulos e Documentos das cidades do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro e de São Paulo, Estado de São Paulo, contados da respectiva data de assinatura.

3.1.1. Caso seja feita qualquer exigência para o registro dos seus eventuais aditamentos, pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, o prazo indicado na Cláusula 3.1 acima será prorrogado automaticamente por igual período, exclusivamente para o cumprimento das referidas exigências.

3.1.2. Caso a Fiduciante não efetue o registro do presente Contrato nos termos acima referidos, fica a Fiduciária, sem prejuízo de caracterizar descumprimento de obrigação não pecuniária por parte da Fiduciante e seus efeitos nos demais Contratos da Operação, autorizada a proceder ao mencionado registro, devendo a Fiduciante arcar e/ou reembolsar, conforme o caso, todas as despesas incorridas pela Fiduciária para tanto.

3.1.3. A Fiduciante obriga-se a manter o registro deste Contrato na forma aqui estabelecida em pleno vigor e efeito perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes até que todas as Obrigações Garantidas sejam integralmente cumpridas, observado o disposto na Cláusula Décima abaixo.

Versão de Assinatura

3.1.4. A Fiduciária deverá enviar à Fiduciária cópia deste Contrato ou dos seus eventuais aditamentos, conforme o caso, devidamente registrada, no prazo de 2 (dois) dias úteis a contar da data da obtenção do respectivo registro.



CLÁUSULA QUARTA – REORGANIZAÇÃO SOCIETÁRIA

4.1. A Fiduciária reconhece e concorda, neste ato, que a Fiduciante poderá realizar uma reorganização societária que envolva cisão, fusão ou incorporação da Fiduciante, da Alsupra e/ou da Devedora e que resulte na transferência de fração ideal ou da totalidade do Imóvel Garantia, direta ou indiretamente, para a Devedora ou para a Alsupra ("Reorganização Societária").

4.2. Na hipótese de realização da Reorganização Societária, a presente cessão fiduciária permanecerá válida em todos os seus termos e condições, para todos os fins e efeitos, sendo certo que a Devedora e/ou a Alsupra, conforme o caso, assumirá(ão) solidariamente ou sucederá(ão) a Fiduciante, conforme aplicável, em todas as obrigações assumidas pela Fiduciante no âmbito deste Contrato, se obrigando, neste ato, a celebrar quaisquer aditamentos a este Contrato necessários para refletir tal Reorganização Societária no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da assinatura dos documentos relativos à Reorganização Societária.

4.3. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.2 acima, as Partes comprometem-se a celebrar e levar a registro junto aos cartórios competentes todo e qualquer documento necessário à formalização da transferência da titularidade do Imóvel Garantia e manutenção da presente garantia fiduciária, devendo a Fiduciante arcar com todas as despesas relacionadas.

CLÁUSULA QUINTA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS

5.1. Cada Parte declara e garante à outra que as afirmações a seguir são verdadeiras, completas e precisas na presente data:

- a) é sociedade legalmente organizada e existente de acordo com as leis brasileiras;
- b) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar e executar o presente Contrato em todos os seus termos;
- c) a celebração deste Contrato e o cumprimento das obrigações que ora assume (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada; (iii) não infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular que sejam parte; e (iv) não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza, sendo que os signatários deste Contrato têm poderes e foram devidamente autorizados a celebrar este instrumento;
- d) o presente Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível contra cada Parte, de acordo com os seus termos;

Versão de Assinatura

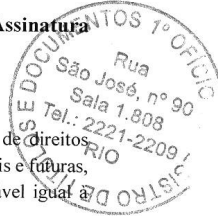


- e) está apta a observar as disposições previstas neste Contrato e agirá em relação a este com boa-fé, lealdade e probidade;
- f) não depende economicamente da outra Parte;
- g) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar;
- h) as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- i) é sujeito de direito com experiência em contratos semelhantes a este Contrato e/ou aos contratos e compromissos a ele relacionados; e
- j) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade.

5.2. A Fiduciante declara e garante à Fiduciária que, na presente data:

- a) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir as obrigações nele assumidas;
- b) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes e/ou se encontram legitimamente outorgados para assumir em nome da Fiduciante as obrigações estabelecidas neste Contrato;
- c) os Direitos Creditórios Cedidos, bem como os respectivos contratos de locação são consubstanciados em relações jurídicas regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e condições dos instrumentos que os formalizam;
- d) os Direitos Creditórios Cedidos encontram-se, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, com exceção deste Contrato, não sendo do conhecimento da Fiduciante a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Fiduciante de celebrar este Contrato ou ceder fiduciariamente os Direitos Creditórios Cedidos em garantia das Obrigações Garantidas;
- e) não constituirá sobre os Direitos Creditórios Cedidos quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, inclusive em razão da Reorganização Societária, com exceção deste Contrato;

Versão de Assinatura



- f) é senhora e legítima titular, sem ônus ou restrições de qualquer espécie, de direitos creditórios presentes e futuros em decorrência da locação ou sublocação, atuais e futuras, das Lojas do Empreendimento Garantia, o qual possui uma área bruta locável igual a ABL;
- g) a cobrança dos Direitos Creditórios Exploração será feita (a) com relação aos Direitos Creditórios Exploração listados no item "ii)", da alínea "a)", da Cláusula 1.1 acima, única e exclusivamente por meio de boleto bancário a ser emitido e distribuído pelo Agente Arrecadador, conforme instruções da Fiduciante, ou (b) com relação aos Direitos Creditórios Exploração listados nos itens "i" "iii" e "iv", da alínea (a), da Cláusula 1.1 acima, por meio de boleto bancário ou por meio de depósito na Conta de Arrecadação, conforme aplicável. Assim, os Direitos Creditórios Exploração obrigatoriamente transitarão pela Conta de Arrecadação, sendo que o Agente Arrecadador efetuará a transferência de tais valores diretamente para a Conta Centralizadora (conforme abaixo definida), nas condições e prazos previstos deste Contrato;
- h) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos, procedimentos arbitrais ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Fiduciante, em qualquer instância ou tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Direitos Creditórios Cedidos, a Conta de Arrecadação, ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato;
- i) não tem conhecimento da existência de danos ambientais, restrições urbanísticas, sanitárias de acesso ou segurança no Empreendimento Garantia que afetem ou possam vir a afetar os Direitos Creditórios Cedidos ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato;
- j) o Empreendimento Garantia está livre de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, asbestos, amianto ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que possam vir a afetar adversamente os Direitos Creditórios Cedidos ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato;
- k) mediante a efetivação dos registros mencionados na Cláusula Terceira acima, o presente Contrato criará um direito real de garantia válido e eficaz sobre os Direitos Creditórios Cedidos, em benefício da Fiduciária, oponível contra a Fiduciante e todos os seus credores;
- l) não foi cientificada até a presente data da existência de processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras envolvendo, direta ou indiretamente, o Empreendimento Garantia que afetem ou possam vir a afetar os Direitos Creditórios Cedidos ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato;

Versão de Assinatura



- m) cumpre e faz suas respectivas subsidiárias, seus conselheiros, diretores e funcionários cumprirem as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei n.º 12.846/13, sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, na medida em que: (i) adotam programa de integridade, nos termos do Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015, visando a garantir o fiel cumprimento das leis indicadas anteriormente; (ii) conhecem e entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; (iii) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; (iv) adotam as diligências apropriadas, de acordo com as políticas da Fiduciante, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e (v) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente a Fiduciária;
- n) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações exigíveis ao funcionamento da Fiduciante e do Empreendimento Garantia foram regularmente obtidos e encontram-se vigentes;
- o) a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios Cedidos não caracteriza (i) fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil, (ii) infração ao artigo 286 do Código Civil, (iii) fraude à execução, conforme previsto no artigo 792 do Código de Processo Civil, ou (iv) fraude, conforme previsto no artigo 185, caput, do Código Tributário Nacional, bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005;
- p) a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios Cedidos nos termos deste Contrato não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre a Fiduciante e a Fiduciária;
- q) não está se utilizando do Empreendimento Garantia ou do presente Contrato para ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada; e
- r) não existem, nesta data, contra si ou empresas pertencentes ao seu grupo econômico condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil.

Versão de Assinatura



5.3. A Fiduciante se compromete a notificar a Fiduciária, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de sua ciência, sobre qualquer alteração das declarações prestadas na Cláusula 5.2 acima que as torne inverídicas, imprecisas e/ou incorretas.

5.4 A falsidade de qualquer das declarações prestadas na Cláusula 5.2 acima permitirá que a Fiduciária considere as Obrigações Garantidas do Fiduciante antecipadamente vencidas, observados os termos e condições estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures.

CLÁUSULA SEXTA – DIREITOS E OBRIGAÇÕES DAS PARTES

6.1. A Fiduciária se reserva desde já a faculdade de utilizar os direitos e prerrogativas previstos nos artigos 19 e 20 da Lei nº 9.514/1997.

6.2. Durante a vigência deste Contrato, a Fiduciante obriga-se a:

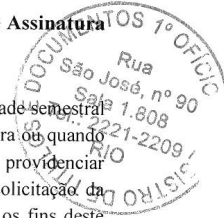
- a) não vender, ceder, integralizar, transferir ou, de qualquer maneira, gravar, onerar ou alienar os Direitos Creditórios Cedidos, enquanto estiverem sujeitos ao presente Contrato, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária;
- b) não praticar ou concorrer na prática de qualquer ato, ou ser parte em qualquer contrato, que resulte ou possa resultar na perda, no todo ou em parte, de seus direitos sobre os Direitos Creditórios Cedidos, bem como de qualquer outra operação que possa causar o mesmo resultado de uma venda, transferência, oneração ou outra forma de disposição de quaisquer dos Direitos Creditórios Cedidos ou que poderia, por qualquer razão, ser inconsistente com o direito da Fiduciária aqui instituído, ou prejudicar, impedir, modificar, restringir ou desconsiderar qualquer direito da Fiduciária previsto neste Contrato;
- c) salvo se expressa e previamente autorizado pela Fiduciária, obtida por meio de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, ou, ainda, exceto por determinação legal, não alterar ou permitir a alteração da forma de cálculo da receita líquida advinda: (i) dos contratos de locação ou sublocação, originadores dos Direitos Creditórios Cedidos; e/ou (ii) da exploração comercial das respectivas áreas comuns e/ou privativas, que possam resultar, de forma direta ou indireta, em diminuição significativa da referida receita líquida. O disposto nesta alínea não prejudica a negociação dos termos dos contratos de locação e sublocação pela Devedora e pela Fiduciante com os devedores dos Direitos Creditórios Cedidos, tampouco alterações no *tenant mix* de lojistas e divisão quanto a futuros lojistas, observadas as disposições de reforço constantes deste Contrato;
- d) caso haja o inadimplemento no todo ou em parte dos Direitos Creditórios Cedidos, cobrar de forma diligente, no curso ordinário dos seus negócios, os respectivos devedores, por si ou por meio de terceiros, na forma prevista neste Contrato, nos respectivos contratos de locação ou sublocação, ou ainda, na legislação aplicável;

Versão de Assinatura



- e) atender às eventuais solicitações da Fiduciária, na forma prevista neste Contrato, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento de solicitação por escrito, exceto se outro prazo específico estiver previsto neste Contrato ou na respectiva solicitação;
- f) salvo se previamente autorizado pela Fiduciária, obtida por meio de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, ou, ainda, exceto por determinação legal, não alterar ou permitir a alteração de qualquer disposição das normas regedoras do Empreendimento Garantia que possam resultar diretamente em diminuição da receita líquida dos Direitos Creditórios Cedidos, de forma a comprovadamente prejudicar o adimplemento das Obrigações Garantidas;
- g) salvo se previamente autorizado pela Fiduciária, obtida por meio de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, ou, ainda, exceto por determinação legal, não alterar ou permitir a alteração de qualquer disposição do contrato celebrado com o Agente Arrecadador relativo à cobrança dos Direitos Creditórios Cedidos e a Conta de Arrecadação;
- h) direcionar ou fazer com que seja direcionada a totalidade dos recursos relativos aos Direitos Creditórios Cedidos para a Conta de Arrecadação e posteriormente para a Conta Livre Movimentação (conforme abaixo definida) de titularidade da Fiduciante ou para a Conta Centralizadora (conforme abaixo definida) de titularidade da Fiduciária, nos termos previstos na Cláusula 8.2 deste Contrato;
- i) manter a Conta de Arrecadação aberta durante todo o período de vigência deste Contrato, observada a possibilidade de substituição do Agente Arrecadador constante da Cláusula 1.1.1.1 acima;
- j) arcar com o pagamento de quaisquer impostos, taxas, contribuições, tributos, encargos, despesas ou custos de qualquer natureza que incidam sobre a garantia ora constituída, sobre os valores e pagamentos dela decorrentes, sobre movimentações financeiras e ela relativas e sobre as obrigações decorrentes deste Contrato e seus eventuais aditamentos;
- k) enviar para a Fiduciária (i) relatório relativo à performance do Empreendimento Garantia, em formato a ser acordado entre as Partes, sempre que solicitado pela Fiduciária, observada a periodicidade máxima de 1 (uma) vez a cada 12 (doze) meses, em até 10 (dez) dias úteis após o recebimento de solicitação da Fiduciária neste sentido; e (ii) até o 5º (quinto) Dia útil de cada mês, extrato da Conta de Arrecadação compreendendo as movimentações ocorridas no mês imediatamente anterior;
- l) providenciar a atualização das informações previstas no Anexo I deste Contrato, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de solicitação da Fiduciária nesse sentido, sendo que tal solicitação somente poderá ser efetuada, no máximo, 1 (uma) vez a cada semestre, mediante a celebração de aditamento ao presente Contrato independentemente de autorização dos titulares de CRI nesse sentido. Para os fins do estabelecido acima, a Fiduciária deverá solicitar à Fiduciante a atualização das informações previstas no Anexo

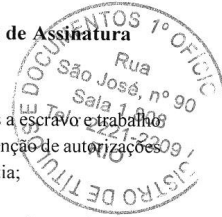
Versão de Assinatura



I deste Contrato 1 (uma) vez a cada semestre. Sem prejuízo da periodicidade semestral acima prevista, caso quaisquer das Obrigações Garantidas estejam em mora ou quando da ocorrência de um Evento de Inadimplemento, a Fiduciante deverá providenciar referida atualização em até 10 (dez) Dias Úteis contados na data de solicitação da Fiduciária nesse sentido, na periodicidade que entender necessária. Para os fins deste item, as Partes celebrarão um aditamento na forma do Anexo III, que deverá ser levado a registro nos mesmos cartórios em que o presente Contrato será registrado, às expensas da Fiduciante;

- m) não substituir o Agente Arrecadador sem a prévia e expressa autorização da Fiduciária, obtida por meio de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, exceto na forma prevista na Cláusula 1.1.1.1 acima e desde que sejam celebrados instrumentos com o novo agente arrecadador em termos e condições substancialmente similares ao constantes do contrato de abertura da Conta de Arrecadação e das demais normas de arrecadação e transferência dos Direitos Creditórios Cedidos em vigor nesta data;
- n) celebrar todos e quaisquer documentos necessários à manutenção da cessão fiduciária objeto deste Contrato, caso a exploração do estacionamento do Empreendimento Garantia venha a ser realizada por terceiros, caso em que caberá à Fiduciante obter a concordância expressa de referidos terceiros em relação a todos os termos e condições deste Contrato, previamente ao início da exploração do estacionamento do Empreendimento Garantia;
- o) (i) cumprir de forma regular e integral as normas e leis de proteção ambiental aplicáveis a sua atividade, possuindo todas as licenças e autorizações exigidas pelos órgãos competentes para o funcionamento do Imóvel Garantia; (ii) cumprir de forma regular e integral todas as normas e leis trabalhistas e relativas a saúde e segurança do trabalho; e (iii) não se utilizar de trabalho infantil ou análogo a escravo. Adicionalmente, a Fiduciante se obriga, durante a vigência deste Contrato, a:
 - I. cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e relativas ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, bem como obter todos os documentos (laudos, estudos, relatórios, licenças etc.) exigidos pela legislação e necessários para o exercício regular e seguro de suas atividades, apresentando à Fiduciária, sempre que por este solicitado, as informações e documentos que comprovem a conformidade legal de suas atividades e o cumprimento das obrigações assumidas nesta Cláusula;
 - II. emvidar os melhores esforços para que seus clientes e prestadores de serviço adotem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas a segurança e saúde do trabalho, inclusive no tocante a não utilização de trabalho infantil ou análogo a escravo;
 - III. comunicar imediatamente a Fiduciária, sobre eventual atuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange a

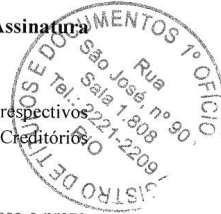
Versão de Assinatura



saúde e segurança ocupacional, trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil, bem como sobre a revogação, cancelamento ou não obtenção de autorizações ou licenças necessárias para o funcionamento do Imóvel Garantia;

- IV. não utilizar os recursos da Escritura de Emissão de Debêntures em desacordo com as finalidades lá previstas, em especial para o desenvolvimento de atividade de pesquisa ou projeto voltados para obtenção de Organismos Geneticamente Modificados - OGM e seus derivados ou avaliação de biosegurança desses organismos, o que engloba, no âmbito experimental, a construção, cultivo, produção, manipulação, transporte, transferência, importação, exportação, armazenamento, pesquisa, comercialização, consumo, liberação no meio ambiente e ao descarte de OGM e seus derivados;
 - V. manter a Fiduciária indene contra qualquer responsabilidade por danos ambientais ou atuações de natureza trabalhista ou relativas a saúde e segurança ocupacional, obrigando-se a ressarcir-lo de quaisquer quantias que venha a desembolsar em função de condenações ou atuações nas quais a autoridade entenda estar relacionada à utilização dos recursos financeiros decorrentes deste título;
 - VI. monitorar suas atividades de forma a identificar e mitigar os impactos ambientais não antevistos no momento da emissão das Debêntures; e
 - VII. monitorar seus fornecedores diretos e relevantes no que diz respeito a impactos ambientais, às legislações social e trabalhista, normas de saúde e segurança ocupacional, bem como a inexistência de trabalho análogo ao escravo ou infantil.
- p) enviar ao Agente Arrecadador, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura deste Contrato, notificação nos termos do Anexo IV deste Contrato;
 - q) manter válidas e eficazes todas as declarações contidas neste Contrato até a data da subscrição e integralização dos CRI, e manter a Fiduciária informada de qualquer ato ou fato que possa afetar a validade de qualquer das referidas declarações, adotando as medidas cabíveis para sanar ou evitar a invalidade da declaração;
 - r) encaminhar à Fiduciária, no dia útil imediatamente seguinte à data do recebimento da citação, cópia de pedido de falência contra si apresentado por terceiros ou de qualquer fato que tome conhecimento que possa afetar adversamente os Créditos Imobiliários ou sua capacidade de cumprir com suas obrigações, nos termos previstos nos documentos relacionados à Emissão;
 - s) encaminhar à Fiduciária, na data de sua deliberação, cópia de qualquer proposta de pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial, dissolução e/ou liquidação aprovada por seus órgãos societários;

Versão de Assinatura



- t) efetuar, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, os respectivos lançamentos contábeis correspondentes à cessão fiduciária dos Direitos Creditórios Cedidos à Fiduciária;
- u) informar em até 3 (três) Dias Úteis do conhecimento ou em prazo inferior, caso o prazo para a resposta assim exija, a Fiduciária de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar ou alterar de forma material o adimplemento dos Direitos Creditórios Cedidos; e
- v) defender de forma tempestiva e diligente, no curso ordinário dos seus negócios, qualquer ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar os Direitos Creditórios Cedidos, inclusive arcando com todas as despesas incorridas.

6.2.1. O descumprimento de quaisquer das obrigações previstas na Cláusula 6.2 acima, permitirá que a Fiduciária considere as Obrigações Garantidas do Fiduciante antecipadamente vencidas, observado os termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures.

Reforço de Garantia

6.2.2. Constatando-se a ocorrência de qualquer sentença judicial condenatória ou sentença arbitral ou emissão de laudo arbitral, inclusive em sede de arresto, sequestro ou penhora que não seja contestada por meio de recurso com efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal, de acordo com a legislação em vigor, que acarretem ou possam diretamente acarretar a deterioração dos Direitos Creditórios Cedidos ou tornem os mesmos inábeis ou impróprios para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante obriga-se a reforçar ou complementar a garantia objeto deste Contrato no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis contados da aprovação dos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral. Não obstante o exposto acima, as Partes convencionam que a variação do valor dos Direitos Creditórios Cedidos decorrente do curso ordinário dos negócios da Fiduciante não implicará na deterioração ou a insuficiência dos Direitos Creditórios Cedidos.

Notificação da Cessão por Boleto Bancário

6.3. Os boletos bancários emitidos para a cobrança dos Direitos Creditórios Exploração dos respectivos devedores pelo Agente Arrecadador, conforme instruções da Devedora e/ou da Fiduciante, deverão conter, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da assinatura do presente instrumento, o aviso de que "*os créditos representados por este boleto bancário foram cedidos fiduciariamente à RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO e à RB CAPITAL SECURITIZADORA S.A. no âmbito de operações de securitização*". Mediante recebimento de qualquer valor referente aos Direitos Creditórios Exploração, o Agente Arrecadador deverá transferir tais recursos da Conta de Arrecadação para a Conta Centralizadora, nos prazos previstos neste Contrato.

Versão de Assinatura



6.4. A Fiduciante será responsável pelo pagamento (i) de todas as despesas decorrentes da efetivação e formalização do presente Contrato ou de seus respectivos aditamentos; e (ii) de todos os tributos atuais e/ou que vierem a ser criados e/ou majorados, incidentes sobre os valores decorrentes dos Direitos Creditórios Cedidos e/ou sobre as transferências desses valores para a Conta de Arrecadação, para a Conta Centralizadora ou para a Conta Livre Movimentação (conforme definida na Cláusula 8.2 abaixo).

CLÁUSULA SÉTIMA – DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS

7.1. Conforme faculdade estabelecida no artigo 66-B da Lei nº 4.728/1965, as Partes estabelecem que a Fiduciante, na figura de seus representantes legais, será responsável, como fiel depositária, pela guarda de todos e quaisquer documentos que evidenciarem a válida e eficaz constituição dos Direitos Creditórios Cedidos ("Documentos Comprobatórios").

7.2. A Fiduciante aceita, neste ato, a sua nomeação como fiel depositária dos Documentos Comprobatórios, que ficarão sob sua guarda e custódia, na figura de seus representantes legais, os quais serão também responsáveis pelos Documentos Comprobatórios ("Fiéis Depositários"), e declaram conhecer as consequências decorrentes de eventual não restituição dos Documentos Comprobatórios à Fiduciária, quando solicitados na forma deste Contrato, assumindo a responsabilidade por todos os danos comprovados que venham a causar à Fiduciária por descumprimento ao aqui disposto, nos termos do artigo 652 do Código Civil.

7.3. Não obstante o disposto nas Cláusulas 7.1 e 7.2 acima, a Fiduciante fica obrigada a entregar os Documentos Comprobatórios à Fiduciária, no local por esta indicado e no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de notificação nesse sentido.

CLÁUSULA OITAVA – ARRECADAÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS EXPLORAÇÃO E SUA ADMINISTRAÇÃO

8.1. A Fiduciante será a responsável por (i) realizar o cálculo de todos os valores devidos pelos lojistas nos termos da Cláusula 1.1(a) acima (incluindo os valores que não estejam incluídos na definição de Direitos Creditórios Exploração) no mês imediatamente subsequente, indicando dentre esses valores quais são aqueles correspondentes aos Direitos Creditórios Exploração; (ii) informar os valores previstos no subitem "i" ao Agente Arrecador, com cópia para a Fiduciária, até o 10º Dia Útil de cada mês; e (iii) fazer com que o Agente Arrecador insira os correspondentes valores nos boletos de cobrança que serão enviados mensalmente pelo Agente Arrecador aos lojistas, ou que o Agente Arrecador efetue, diretamente, a cobrança dos Direitos Creditórios Exploração que não sejam objeto de cobrança através dos boletos bancários, nos termos da Cláusula 5.2(f) acima.

8.2. Em até 1 (um) Dia Útil contado do recebimento de quaisquer recursos dessa operação na Conta de Arrecadação, o Agente Arrecador transferirá os recursos relativos aos Direitos Creditórios Cedidos para a conta corrente n.º 01146-8, mantida na agência 0911 do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Fiduciante ("Conta Livre Movimentação").

Versão de Assinatura



8.2.1. Caso a Fiduciária verifique a ocorrência de qualquer uma das seguintes hipóteses ("Hipóteses de Bloqueio") a Fiduciária enviará imediatamente ao Agente Arrecadador notificação, na forma do Anexo II do Contrato de Prestação de Serviços de Depositário, celebrado entre o Banco Bradesco S.A., a Fiduciante, a Devedora, a Fiduciária e a RB Capital Securitizadora S.A., assinado em 5 de abril de 2016 e posteriormente aditado em 27 de junho de 2016 ("Primeiro Aditamento Banco Depositário") e em 26 de setembro de 2016 ("Segundo Aditamento Banco Depositário"), para que cesse imediatamente a transferência de recursos para a Conta Livre Movimentação na forma prevista na Cláusula 8.2 acima e passe a transferir tais recursos para a conta corrente n.º 05577-1, mantida na agência 0910 do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Fiduciária e vinculada à emissão dos CRI ("Conta Centralizadora"):

- (i) mora ou inadimplemento no cumprimento de qualquer Obrigação Garantida, respeitados os prazos de cura eventualmente previstos; ou
- (ii) ocorrência de algum Evento de Inadimplemento (conforme abaixo definido).

8.2.2. O Agente Arrecadador deverá acatar o previsto na notificação eventualmente enviada pela Fiduciária na forma da Cláusula 8.2.1 acima no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado do seu recebimento, sob pena de restar configurada uma hipótese de descumprimento de obrigação não pecuniária nos termos do item (x) da Cláusula 7.3.1 da Escritura de Debêntures.

8.2.3. Uma vez recebida a notificação prevista na Cláusula 8.2.1 acima, os recursos relativos aos Direitos Creditórios Cedidos somente voltarão a ser depositados na Conta Livre Movimentação, na forma da Cláusula 8.1 acima, no prazo de 1 (um) Dia Útil contado do recebimento pelo Agente Arrecadador de notificação enviada pela Fiduciária informando que a respectiva Hipótese de Bloqueio foi efetivamente cessada ou sanada, conforme o caso.

8.2.4. A Fiduciante se obriga, nos termos aqui estabelecidos, a fazer com que, até o integral pagamento de todas as Obrigações Garantidas, os valores correspondentes aos pagamentos ou aos repasses dos Direitos Creditórios Exploração sejam pagos via boletos de cobrança exclusivamente na Conta de Arrecadação, ou recebidos pela Fiduciante e transferidos para a Conta de Arrecadação em até 1 (um) Dia Útil após o seu recebimento, conforme o caso, e sejam transferidos pelo Agente Arrecadador da Conta de Arrecadação para a Conta Livre Movimentação ou para a Conta Centralizadora, conforme o caso, nos prazos previstos neste Contrato.

8.2.5. Os custos pelos serviços prestados pelo Agente Arrecadador ficarão a cargo exclusivo da Fiduciante.

8.2.6. O Agente Arrecadador atuará na qualidade de agente de arrecadação dos Direitos Creditórios Exploração, sendo certo que ao Agente Arrecadador incumbirá, em termos

Versão de Assinatura



gerais, realizar o direcionamento da totalidade dos pagamentos recebidos em virtude do previsto na Cláusula 1.1(a) acima para a Conta de Arrecadação, bem como transferir da Conta de Arrecadação para a Conta Livre Movimentação ou para a Conta Centralizadora todos os valores relativos aos Direitos Creditórios Exploração, nos termos aqui previstos.

8.2.7. Caso a Fiduciante receba qualquer valor referente aos Direitos Creditórios Exploração de forma diversa daquela estabelecida neste Contrato, ficará responsável por repassar ou ressarcir, conforme o caso, tais valores à Fiduciária, por meio de depósito ou transferência para a Conta Centralizadora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do seu recebimento ("Prazo de Repasse"), sob pena de, na hipótese de não cumprimento, arcar com o pagamento de multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento), além de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados sobre os referidos valores, apurados desde o término do Prazo de Repasse até a data do efetivo cumprimento da obrigação prevista nesta Cláusula, incluindo o pagamento destes encargos. A Fiduciante será, para todos os efeitos legais, depositária dos valores pagos pelos devedores dos Direitos Creditórios Exploração de outra forma que não a estabelecida neste Contrato.

8.2.8. Os valores referentes aos Direitos Creditórios Exploração recebidos diretamente pela Fiduciante serão considerados de titularidade da Fiduciária, não integrando o patrimônio desta para todos os fins e efeitos. A Fiduciante será considerada mera detentora desses valores, ficando obrigada a restituí-los à Fiduciária, na forma da Cláusula 8.2.7 acima.

8.2.9. Todas as movimentações da Conta de Arrecadação serão realizadas pelo Agente Arrecadador nos termos deste Contrato e do instrumento de abertura da Conta de Arrecadação, conforme em vigor nesta data.

8.2.10. Caso a Conta de Arrecadação seja objeto de qualquer ato de apreensão judicial ou extrajudicial, como penhora, arresto, sequestro, alienação judicial, arrecadação ou bloqueio, a Fiduciária poderá determinar à Fiduciante, que desde logo se obriga a acatar, em caráter irrevogável e irretroatável, se legalmente permitido e caso não viole a determinação de qualquer dos atos supra mencionados, para que os recursos oriundos da arrecadação dos Direitos Creditórios Exploração sejam direcionados para outra conta corrente, de titularidade da Fiduciária, a ser oportunamente indicada.

8.3. Verificadas as Hipóteses de Bloqueio previstas na Cláusula 8.2.1 acima, os recursos que passarem a ser depositados na Conta Centralizadora serão retidos pela Fiduciária até que a Fiduciária verifique que tal Hipótese de Bloqueio foi efetivamente cessada ou sanada, conforme o caso. Em tal caso, os valores retidos na Conta Centralizadora serão transferidos pela Fiduciária à Fiduciante mediante transferência para a Conta Livre Movimentação no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da verificação de que tal Hipótese de Bloqueio foi efetivamente cessada ou sanada.

8.3.1. Os valores que estejam depositados na Conta Centralizadora e que não façam parte da definição dos Direitos Creditórios Cedidos, não poderão ser retidos pela Fiduciária, cabendo à Fiduciante indicar, de forma clara e inequívoca, à Fiduciária os respectivos valores

Versão de Assinatura



que não estiverem sujeitos a tal retenção.

8.3.2. Os valores eventualmente retidos na Conta Centralizadora na forma desta Cláusula 8.3 serão objeto de aplicação financeira, a ser realizada pela Fiduciária independentemente de prévia aprovação dos titulares de CRI, no mesmo dia em que os recursos forem depositados na Conta Centralizadora, caso o referido depósito ocorra até as 16:00 horas, em (a) títulos públicos federais, com liquidez diária, (b) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco igual ou superior a AA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou Aa2 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no Brasil; e (c) operações compromissadas, realizadas junto a qualquer instituições financeiras que tenham a classificação de risco igual ou superior a AA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou Aa2 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País ("Investimentos Permitidos").

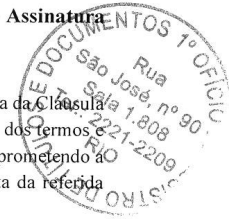
8.3.3. A aplicação dos recursos eventualmente retidos na Conta Centralizadora na forma desta Cláusula 8.3 em qualquer um dos Investimentos Permitidos fica desde já autorizada pela Fiduciante, sendo certo que a remuneração obtida através de tais Investimentos Permitidos, líquido de tributos, será de titularidade da Fiduciante, e será transferida à Fiduciante na forma e prazos previstos na Cláusula 8.3 acima.

8.4. A Conta de Arrecadação não será de qualquer forma administrada ou operacionalizada pela Fiduciante (ou qualquer pessoa agindo em seu nome), inclusive mediante retiradas, emissão de cheques, transferências, pagamentos ou de qualquer outra maneira. A Fiduciante neste ato concorda em assinar todos os documentos e adotar toda e qualquer medida necessária à implementação das obrigações e instruções previstas nesta Cláusula. Durante toda a vigência deste Contrato, a Conta de Arrecadação deverá ser administrada e operacionalizada exclusivamente pelo Agente de Arrecadação, de acordo com as disposições aqui contidas em relação aos Direitos Creditórios Cedidos.

8.5. A Fiduciante poderá utilizar livremente o saldo da Conta Livre Movimentação, ficando esclarecido que será de sua exclusiva responsabilidade o controle de tal conta, especialmente no que se refere à verificação de saldos credores ou devedores, créditos e débitos de quaisquer naturezas e emissões de cheques, documentos de ordens de crédito (DOC), transferências eletrônicas disponíveis (TED), ordens de pagamento ou autorização de transferência de recursos.

8.6. Caso, por qualquer motivo, a administração do Empreendimento Garantia passe a ser realizada por qualquer outra sociedade que não a Fiduciante ou a Devedora, as Partes e a nova administradora se obrigam a assinar aditamento ao presente Contrato, para que, dentre outras obrigações, assumam todos os direitos, deveres e obrigações assumidos neste Contrato pela Fiduciante ou pela Devedora, no prazo de até 10 (dez) dias a contar da data da referida substituição.

Versão de Assinatura



8.7. Caso, por qualquer motivo, o Agente Arrecadador seja substituído, na forma da Cláusula 1.1.1 acima, as Partes se comprometem a cientificar o novo agente de arrecadação dos termos e condições previstos neste Contrato e obter documento firmado pelo mesmo se comprometendo a cumprir o disposto neste Contrato, no prazo de até 10 (dez) dias a contar da data da referida substituição.

8.8. Aplicar-se-á à presente garantia de cessão fiduciária, no que couber, o disposto nos artigos 333, 1.421, 1.425, 1.426, 1.427 e 1.436 do Código Civil.

CLÁUSULA NONA – EXECUÇÃO DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

9.1. Verificada a ocorrência de qualquer vencimento antecipado automático ou a declaração de vencimento antecipado das Debêntures após a ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado não automático ("Evento de Inadimplemento"), os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Cedidos ora cedidos fiduciariamente e que estejam depositados na Conta Centralizadora, serão utilizados pela Fiduciária para pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e inadimplidas, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei nº 9.514/1997.

9.2. Na hipótese da Cláusula 9.1 acima, a Fiduciária terá o direito de exercer imediatamente sobre os Direitos Creditórios Cedidos todos os poderes que lhe são assegurados pela legislação vigente, excutindo extrajudicialmente a presente garantia na forma da lei e podendo dispor, cobrar, receber, realizar, vender ou ceder, inclusive de forma particular, total ou parcialmente, conforme preços, valores, termos e/ou condições que considerar apropriados, dar quitação e assinar quaisquer documentos ou termos, por mais especiais que sejam, necessários à prática dos atos aqui referidos, independentemente de qualquer comunicação, notificação e/ou interpelação, judicial ou extrajudicial, à Fiduciante, e aplicando o produto daí decorrente no pagamento das Obrigações Garantidas.

9.3. Em qualquer das hipóteses previstas nas Cláusulas 9.1 e 9.2, acima, a Fiduciante autoriza a Fiduciária e o Agente Arrecadador desde já, independentemente de interpelação, judicial ou extrajudicial, a transferir os valores dos Direitos Creditórios Cedidos para a Conta Centralizadora.

9.4. Caso, após a aplicação dos recursos relativos aos Direitos Creditórios Cedidos para pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificada (i) a existência de saldo devedor remanescente, a Devedora continuará responsável pelo pagamento do saldo das Obrigações Garantidas, até sua final e total liquidação, sendo certo que a Fiduciária poderá exigir o pagamento do saldo devedor; ou (ii) a existência de saldo credor remanescente, referido saldo deverá ser disponibilizado pela Fiduciária à Fiduciante, mediante transferência para a Conta Livre Movimentação, em até 5 (cinco) Dias Úteis após a quitação das Obrigações Garantidas.

9.5. As Partes reconhecem que a excussão da presente garantia de cessão fiduciária não prejudicará a excussão das demais Garantias, as quais podem ser executadas no caso de mora no cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas, sem que haja qualquer ordem pré-definida para a execução das referidas garantias, que permanecerão independentes entre si.

Versão de Assinatura



9.6. A eventual excussão parcial da presente cessão fiduciária não afetará os termos, condições e proteções deste Contrato em benefício da Fiduciária, sendo que o presente Contrato permanecerá em vigor até a data de quitação de todas as Obrigações Garantidas, observado o disposto na Cláusula Décima abaixo.

9.7. Na medida do permitido por lei, a Fiduciante renuncia a toda e qualquer reclamação, demanda ou ação que possa ter em face da Fiduciária decorrente do exercício pela Fiduciária dos direitos previstos no presente Contrato.

9.8. A Fiduciante, neste ato, irrevogavelmente nomeia a Fiduciária como mandatária, nos termos dos artigos 653 e seguintes do Código Civil, com os mais amplos poderes para tomar, na ocorrência de um Evento de Inadimplemento e até que tal Evento de Inadimplemento tenha sido sanado, todas as providências necessárias e para celebrar qualquer instrumento perante qualquer autoridade governamental e a elaborar e celebrar todos os instrumentos de cessão e transferência dos Direitos Creditórios Cedidos, nos termos da presente Cláusula, e a Fiduciante neste ato ratifica tudo o que a Fiduciária, como sua mandatária, fizer em virtude do disposto no presente Contrato. A Fiduciante deverá, caso assim solicitado pela Fiduciária, confirmar e ratificar qualquer venda ou outras providências mediante a celebração e entrega à Fiduciária ou ao comprador ou compradores de todos os instrumentos que possam, de acordo com o critério exclusivo da Fiduciária, ser aconselháveis para os fins da referida confirmação e ratificação. A Fiduciária poderá substabelecer os poderes que lhe são outorgados nos termos desta Cláusula para qualquer terceiro que na qualidade de cessionário da Fiduciária se torne titular da garantia constituída por este Contrato. A nomeação da Fiduciária como procuradora nos termos deste Contrato deverá ser considerada realizada em benefício da Fiduciária, sendo irrevogável e irretroatável nos termos do artigo 684, e com poderes para atuar em causa própria, nos termos do artigo 117, ambos do Código Civil.

CLÁUSULA DÉCIMA – TÉRMINO DO CONTRATO, DA LIBERAÇÃO E REFORÇO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA

10.1. Mediante o pagamento integral das Obrigações Garantidas, este Contrato será extinto de pleno direito, com a conseqüente extinção da cessão fiduciária e resolução da propriedade fiduciária detida pela Fiduciária sobre os Direitos Creditórios Cedidos, devendo a Fiduciária retroceder, transferir e/ou entregar à Fiduciante os Direitos Creditórios Cedidos que possam estar sob a sua posse e que ainda não tenham sido liquidados, ou de outra forma aplicados ou liberados de acordo com este Contrato, em conjunto com quaisquer valores a qualquer tempo mantidos pela Fiduciária decorrentes do pagamento dos Direitos Creditórios Cedidos pelos respectivos devedores.

10.2. A Fiduciária, mediante a solicitação e às expensas da Fiduciante, deverá celebrar e entregar à Fiduciante, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do pagamento integral das Obrigações Garantidas, devidamente comprovado, um termo de liberação da presente garantia, e cederá, transferirá e entregará à Fiduciante os Direitos Creditórios Cedidos que possam estar sob

Versão de Assinatura



a sua posse e que ainda não tenham sido vendidos ou de outra forma aplicados ou liberados de acordo com este Contrato, em conjunto com quaisquer valores a qualquer tempo mantidos pela Fiduciária.

10.3. A qualquer momento durante a vigência deste Contrato e especificamente na hipótese descrita na Cláusula 10.3.1 abaixo, a Fiduciante poderá solicitar à Fiduciária a liberação parcial da garantia objeto do presente Contrato, mediante envio de notificação por escrito (descrevendo a respectiva hipótese) e posterior celebração de aditamento ao presente Contrato, independentemente de autorização dos titulares de CRI nesse sentido, observadas as condições abaixo previstas.

10.3.1. No caso de Amortização Extraordinária Facultativa Parcial das Debêntures (conforme definido na Escritura de Debêntures), o percentual do total de Direitos Creditórios Cedidos que circulam pela Conta de Arrecadação será automaticamente liberado no montante correspondente à 90% (noventa por cento) do resultado da divisão entre o valor amortizado e o saldo devedor atualizado dos CRI, desde que o percentual remanescente dos Direitos Creditórios Cedidos que continuarem a ser objeto da presente garantia seja equivalente a, no mínimo, 15% (quinze por cento).

CLÁUSULA ONZE – DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1 Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento nos endereços descritos abaixo ou em outros que as Partes venham a indicar, por escrito de tempos em tempos:

Se para a Fiduciante:

BSC SHOPPING CENTER S.A.

At.: Renato Ribeiro de Andrade Botelho

Endereço: Rua Dias Ferreira, nº 190, sala 301 (parte), Leblon

Rio de Janeiro – RJ

Telefone: (21) 2176 7272

Fax: (21) 2176-7273

E-mail: rbotelho@aliansce.com.br

Se para a Fiduciária:

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte

São Paulo - SP

CEP 01448-000

At.: Departamento de Servicing

Tel.: (11) 3127-2700

E-mail: servicing@rbcapital.com

Versão de Assinatura



Se para a Devedora:
ALIANSCÉ SHOPPING CENTERS S.A.
At.: Renato Ribeiro de Andrade Botelho
Endereço: Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301.
Rio de Janeiro – RJ
Telefone: (21) 2176-7272
Fax: (21) 2176-7273
E-mail: rbotelho@aliansce.com.br

Se para a Alsupra:
ALSUPRA PARTICIPAÇÕES LTDA.
At.: Renato Ribeiro de Andrade Botelho
Endereço: Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301.
Rio de Janeiro – RJ
Telefone: (21) 2176-7272
Fax: (21) 2176-7273
E-mail: rbotelho@aliansce.com.br

11.1.1. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante "Aviso de Recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima, ou quando da confirmação do recebimento da transmissão via fax, via e-mail ou outro meio de transmissão eletrônica.

11.1.2. Para os fins da Cláusula 11.1.1. acima, será considerada válida a confirmação do recebimento via fax ou via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem.

11.2. O presente Contrato substitui todos os acordos de vontade anteriormente havidos entre as Partes sobre o mesmo objeto. Existindo conflito entre os termos deste Contrato e os termos de qualquer outra proposta, contrato ou documento de cessão fiduciária dos Direitos Creditórios Cedidos à Fiduciária, os termos aqui estabelecidos prevalecerão em qualquer hipótese.

11.3. Se uma ou mais disposições contidas neste Contrato forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título. Este Contrato será interpretado, em qualquer jurisdição, como se a disposição inválida, ilegal ou inexequível tivesse sido reformulada de modo que se tornasse válida, legal e exequível na medida do que for permitido na referida jurisdição.

11.4. A tolerância ou liberalidade de qualquer das Partes com relação aos direitos, deveres e

Versão de Assinatura

obrigações assumidas neste Contrato não importará novação, extinção ou modificação de qualquer dos direitos, deveres e obrigações aqui assumidos. O disposto nesta Cláusula prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.



11.5. O presente Contrato é válido entre as Partes e seus sucessores a qualquer título.

11.6. Fica desde já convencionado que a Fiduciante não poderá ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidos neste Contrato, sem antes obter o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária. A Fiduciária poderá ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato, independentemente de anuência ou autorização das outras Partes, seja a que título for.

11.7. Os poderes conferidos à Fiduciária nos termos deste Contrato destinam-se exclusivamente a proteger os direitos da Fiduciária sobre os Direitos Creditórios Cedidos e não imporão qualquer dever da Fiduciária de exercer quaisquer desses poderes. A Fiduciária não será responsável perante a Fiduciante por qualquer ação ou omissão nos termos deste Contrato em relação aos Direitos Creditórios Cedidos.

11.8. As Partes reconhecem que este Contrato constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 497, 806 e seguintes do Código de Processo Civil.

11.9. A Fiduciária poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Fiduciante, conforme estabelecem os artigos 497, 806, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

11.10. O Agente Arrecador não poderá ser responsabilizado pelas Partes por quaisquer perdas, prejuízos ou danos sofridos por qualquer das partes em virtude de sua atuação conforme este Contrato.

11.11. Para os fins deste instrumento, "Dia Útil" deve significar qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil.

11.12. Os termos em letras maiúsculas aqui empregados, mas não definidos, terão o mesmo significado a eles atribuídos na Escritura de Emissão de Debêntures.

11.13. As Partes concordam que o presente Contrato poderá ser alterado sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares de CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, BM&FBOVESPA, CETIP e/ou demais reguladores; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou ainda (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou

Versão de Assinatura



despesa adicional para os titulares de CRI.

CLÁUSULA DOZE – LEI APLICÁVEL E FORO.

12.1. O presente Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

12.2. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Contrato, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 4 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 14 de fevereiro de 2017.

[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.]

Versão de Assinatura



Página de Assinaturas do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios com Garantia e Outras Avenças", celebrado em 14 de fevereiro de 2017, entre a BSC Shopping Center S.A., a RB Capital Companhia de Securitização, a Aliance Shopping Centers S.A. e a Alsufra Participações Ltda.

BSC SHOPPING CENTER S.A.

Nome: Renato R. de A. Botelho
Cargo: **Diretor**

Nome: Paula Guimarães Fonseca
Cargo: **Paula Guimarães Fonseca
Diretora**

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: Carolina Spindola de Abreu Avancini
Cargo: **RG: 43.926.522-8 SSP/SP
CPF: 355.688.943-09**

Nome: Thiago Ferreira de Sousa
Cargo: **RG: 36.108.866-8
CPF: 327.503.698-00**

ALIANCE SHOPPING CENTERS S.A.

Nome: Renato R. de A. Botelho
Cargo: **Diretor Financeiro**

Nome: Paula Guimarães Fonseca
Cargo: **Diretora**

ALSUFRA PARTICIPAÇÕES LTDA.

Nome: Renato R. de A. Botelho
Cargo: **Diretor**

Nome: Paula Guimarães Fonseca
Cargo: **Diretora**

Testemunhas:

Nome: Eliane C. D. Barroso
RG nº: **03831256-8 Detran-RJ**
CPF/MF nº: **CPF 438.832.907-00**

Nome: Bernadete Gonçalves Pereira
RG nº: **RG: 1.509-456 SSP-MG**
CPF/MF nº: **CPF: 379.690.726-15**



ANEXO I

Relação de Contratos de Locação ou Sublocação em Vigor

Loja	Contrato	Nome Fantasia	Razão Social	CPF/CNPJ	Área (m²)	Período de Vigência	Índice	Per	ULT
ANT -01	256	ANTENA-NEXTEL	NEXTEL TELECOMUNICAÇÕES LTDA.	66970229000167	0	01/03/09 a 31/07/15	IGP-M/FGV	ANU	FEV
ANT -02	269	ANTENA TIM	TIM CELULAR S.A	4206050000180	0	27/07/09 a 26/07/15	IGP-DI/FGV	ANU	JUN
ANT -03	207	ANTENA-CLARO	CLARO S.A	40432544000147	0	02/05/08 a 30/09/17	IGP-M/FGV	ANU	ABR
ANT -04	536	ANTENA-NEXTEL	NEXTEL TELECOMUNICAÇÕES LTDA.	66970229000167	0	01/07/13 a 30/06/16	IGP-M/FGV	ANU	JUL
COM-216I	891	MED SOUL - COMODATO	MEDSOUL ESPECIALIDADES MÉDICAS LTDA	14674313000130	0	01/01/16 a 31/12/17	0	0	0
DEP.07	550	WORLD TENNIS - DEPÓSITO	CARLOS CLAUDINO LINDOTE SANTANA LTDA	28480880791	0	04/10/13 a 03/10/14	0	0	0
DEP.13	864	CEZANNE - DEPOSITO	WIN SHOES C. DE CALÇADOS LTDA - ME	9139655000110	0	01/08/16 a 31/07/17	IGP-DI/FGV	ANU	AGO
EMPREEND	9999999999	BSC	BSC SHOPPING CENTER SA	4556724000177	0	30/10/07 a 31/08/90	IGP-M/FGV	ANU	JUN
EVENTO	845	PARQUE DE DIVERSÕES PLAY KID	PLAY KID DIVERSÕES LTDA - EPP	2436080000158	0	01/07/16 a 11/12/16	0	0	0
EVENTO 2	818	BANDIT EXPRESS	PELI PELI COMERCIO E SERVIÇOS EIRELLI LTDA ME	2861289000169	0	14/09/16 a 26/10/16	0	0	0
EVENTO 6	850	FEIRAO SONO SHOW	SONO SHOW M. E COLCHÕES DE BANGU LTDA ME	655282000170	0	02/07/16 a 31/01/17	0	0	0
EVENTO 7	829	KART ADRENALINA	ADRENALINA - LOCAÇÃO DE KART LTDA - ME	4463061000146	0	14/07/16 a 01/07/17	IGP-DI/FGV	ANU	JUN
EVENTO 8	832	TENDA	CONSTRUTORA TENDA S/A.	71476527000135	0	16/06/16 a 16/12/16	0	0	0
FEIRÃO	875	FEIRÃO ORTOBOM	JUCESAR COLCHÕES LTDA - ME	13152692000135	0	23/09/16 a 25/10/16	0	0	0
FEIRÃO 1	882	FEIRÃO COMUNICA BRASIL	COMUNICA BR AGENCIA DE PUBLICIDADE E.P.	8601633000167	0	21/10/16 a 23/10/16	0	0	0



Versão de Assinatura

Loja	Contrato	Nome Fantasia	Razão Social	CPF/CNPJ	Área (m²)	Período de Vigência	Índice	Per	ULT
FEIRÃO 2	806	FEIRÃO ORTOBOM	JUCESAR COLCHÕES LTDA - ME	13152692000135	0	01/05/16 a 25/10/16	0	0	0
L 119I	697	VIGGORE	BS CAB MOVEIS E DECORAÇÕES LTDA	22726571000140	289	31/07/15 a 30/07/21	IGP-M/FGV	ANU	MAR
L 121L	716	ALPHABETO	J.M.F. COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA	10657141000135	55	31/07/15 a 30/07/20	IGP-M/FGV	ANU	ABR
L 200 C	656	KIDS CLUB	LABIRINTOMANIA LTDA.ME.	2606025000401	84	15/05/15 a 14/05/19	IGP-M/FGV	ANU	OUT
L 200B	659	MCDONALD'S	ARCOS DOURADOS COM. DE ALIMENTOS LTDA	42591651000143	86	13/12/14 a 12/12/24	IPCA/IBGE	ANU	AGO
L 210A	655	PILAR GRILL	PILAR BANGU LTDA - EPP.	17352668000109	65	01/04/15 a 31/03/20	IGP-M/FGV	ANU	JAN
L 210B	652	VIVENDA DO CAMARÃO	ARQUIPELAGO DOURADO RESTAURANTE LIMITADA	22571885000111	57	01/04/15 a 31/03/20	IGP-M/FGV	ANU	MAR
L 212B	654	SASS GRILL	RESTAURANTE 121 LTDA.	9102778000186	84	01/04/15 a 31/03/20	IGP-M/FGV	ANU	MAI
L200	641	BOB'S	PREMIER 53 ALIMENTOS LTDA	5878399000202	90	18/03/15 a 17/03/25	IGP-M/FGV	ANU	JUN
L208	701	PARMÉ	PIZZARIA NOVA BANGU LTDA	21834369000170	270	01/04/15 a 31/03/25	IGP-M/FGV	ANU	JAN
L209	649	GIRAFFA'S	REST ANMAR COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA EP	9054153000196	118	01/04/15 a 31/03/20	IGP-M/FGV	ANU	OUT
L209A	648	FAST GRILL	FGBG RESTAURANTE LTDA - ME.	14819022000192	95	01/04/15 a 31/03/20	IGP-M/FGV	ANU	OUT
L210	651	SPOLETO E KONI STORE	DMPT BAR E RESTAURANTE LTDA	9084428000134	65	03/02/15 a 31/03/20	IGP-M/FGV	ANU	OUT
L211	647	ROMMANO GRILL	SABOR OESTE RESTAURANTE E PIZZARIA LTDA	9075616000104	112	01/04/15 a 31/03/20	IGP-M/FGV	ANU	SET
L212	640	BILLY THE GRILL	JANDYSE SIMÕES WERNECK CALCAGNI	2388932752	183	01/04/15 a 31/03/20	IGP-M/FGV	ANU	OUT
L212A	650	LECADÔ	BANGU 121 DOCCERIA LTDA	4037288000120	82	01/04/15 a 31/03/20	IGP-M/FGV	ANU	OUT
MALL1	840	SHIATSU	JV STUDIO PILATES LTDA - ME	17774810000106	0	20/06/16 a 20/09/16	IGP-DI/FGV	ANU	JUN
MALL5	862	FAST FUN	PELLI PELI COMERCIO E SERVIÇOS EIRELI	2861289000169	0	19/08/16 a 19/02/17	IGP-BI/FGV	ANU	AGO
MERCH	880	COLEGIO ELITE - PI	SISTEMA ELITE DE ENSINO S/A	14011425000100	0	10/10/16 a	IGP-BI/FGV	ANU	AGO



Versão de Assinatura

Loja	Contrato	Nome Fantasia	Razão Social	CPF/CNPJ	Área (m²)	Período de Vigência	Índice	Per	ULT
MERCH10	879	MOTOROLA - MERCHANDISING	RASTRECALL REP. COM. DE TELECOMUN. LTD A	5053441004405	0	09/11/16 17/10/16 a 18/10/16	0	0	0
MERCH12	874	ORTOBOM - MÍDIA	JUCESAR COLCHÕES LTDA - ME	13152692000135	0	23/09/16 a 25/10/16	0	0	0
MERCH13	871	MOTOROLA - MERCHANDISING	RASTRECALL REP. COM. DE TELECOMUN. LTD A	5053441004405	0	18/09/16 a 31/12/16	0	0	0
MERCH2	827	KART ADRENALINA	ADRENALINA - LOCAÇÃO DE KART LTDA - ME	4463061000146	0	01/07/16 a 01/07/17	0	0	0
MERCH3	179	AES COMMUNICATIONS	AES COMMUNICATIONS RIO DE JANEIRO S/A	2720349000123	0	26/10/07 a 25/10/12	IGP-M/FGV	ANU	SET
MERCH4	784	PARQUE DE DIVERSÕES PLAY KID - MERCH	PLAY KID DIVERSÕES LTDA - EPP	2436080000158	0	22/02/16 a 11/12/16	0	0	0
MERCH5	804	ORTOBOM - MERCHANDISING	JUCESAR COLCHÕES LTDA - ME	13152692000135	0	01/05/16 a 25/10/16	0	0	0
MERCH6	833	TENDA - MERCHANDISING	CONSTRUTORA TENDA S/A.	71476527000135	0	16/06/16 a 16/12/16	0	0	0
MERCH7	872	SONO SHOW - MERCHANDISING	SONO SHOW M. E COLCHÕES DE BANGU LTD A ME	655282000170	0	01/09/16 a 31/12/16	0	0	0
MERCH8	876	SONO SHOW - MERCHANDISING	SONO SHOW M. E COLCHÕES DE BANGU LTD A ME	655282000170	0	15/10/16 a 13/11/16	0	0	0
MERCH9	830	GO GAMES - MERCHAN	RICARDO MARQUES PEREIRA	2881318789	0	13/05/16 a 15/10/16	0	0	0
Q-01A	890	OLHA O CHURROS	TEKA E TUKA DOCURAS EIRELI - ME	24554154000193	0	01/09/16 a 29/11/16	IGP-M/FGV	ANU	AGO
Q-01B	835	DE MINAS	JOSÉ TERRA DA SILVA	4483083805	0	01/07/16 a 30/09/16	IGP-M/FGV	ANU	JUN
Q-02	810	BRINCAR	BRINCARZORU DIVERSÕES LTDA - EPP	24366881000127	0	01/05/16 a 31/07/16	IGP-M/FGV	ANU	ABR
Q-02A	855	BRUM SEMI JOIAS	FLAVIA BRUM CURY	5232348728	0	01/07/16 a 30/09/16	IGP-M/FGV	ANU	JUN
Q-02B	741	BELEZA NATURAL	COR BRASIL INDUSTRIA E COMERCIO S/A	25460090000128	0	01/09/15 a 31/12/15	IGP-M/FGV	ANU	JUL
Q-02C	569	BRASIPHONE	VIA PARQUE BRASIPHONE COMERCIAL LTD A-ME	18757003000130	0	04/12/13 a 03/03/14	IGP-M/FGV	ANU	OUT
Q-02D	817	GO GAMES	RICARDO MARQUES PEREIRA	2881318789	0	15/06/16 a 13/09/16	IGP-M/FGV	ANU	MAI



Versão de Assinatura

Luzja	Contrato	Nome Fantasia	Razão Social	CPF/CNPJ	Área (m²)	Período de Vigência	Índice	Per	ULT
Q-03	878	CAKE DESIGNER	RENAN GUERRA DE LIRA	7736369780	0	26/09/16 a 24/12/16	IGP-M/FGV	ANU	SET
Q-04	392	IL GIORNALLE	BRUNA VARGAS MARTINS	12180583745	0	28/04/11 a 27/10/11	IGP-M/FGV	ANU	MAR
Q-04A	577	SAMSUNG	RASTRECALL REP COM DE TELECOMUNIC. LTDA	5053441000175	0	01/12/13 a 30/04/14	IGP-M/FGV	ANU	SET
Q-04B	884	CELLAIRIS	NELMA DOS SANTOS BENITEZ	3369600854	0	15/10/16 a 14/01/17	IGP-M/FGV	ANU	SET
Q-04C	811	CREPIOCA	BRUNO ASCENDINO LACERDA DE FRANCA	9898664754	0	10/05/16 a 07/08/16	IGP-M/FGV	ANU	ABR
Q-05A	731	REVITALE IMPORT	REVITALE DISTRIBUIDORA DE MOVEIS... LTDA	14635907000131	0	01/08/15 a 31/10/15	IGP-M/FGV	ANU	JUL
Q-05B	869	OESTE SOFT	VICTOR SOFT R. E COMERCIO LTDA ME	11019529000173	0	01/09/16 a 30/11/16	IGP-M/FGV	ANU	AGO
Q-06	860	LOS PALETEROS	ALEX SANDRO CRISTIAN TURMINA	4965055993	0	22/08/16 a 21/11/16	IGP-M/FGV	ANU	AGO
Q-06A	251	NEXTEL - RASTRECALL	RASTRECALL REP COM DE TELECOMUNIC. LTDA	5053441000175	0	01/03/09 a 30/08/10	IGP-M/FGV	ANU	JAN
Q-07	694	LG	FR2S COMÉRCIO E COMUNICAÇÕES LTDA	20323765000170	0	01/05/15 a 30/09/16	IGP-M/FGV	ANU	JAN
Q-07A	888	EUDORA	INTERBELLE COM. DE PROD. DE BELEZA LTDA	11137051000186	0	15/10/16 a 14/10/17	IGP-M/FGV	ANU	AGO
Q-07A/B	886	GRENDENE	GRENDENE S.A	89850341000160	0	15/10/16 a 15/10/16	0	0	0
Q-08A	710	CHILLI BEANS	M. F. ARRUDA DOMINI COM. DE ACESSÓRIOS	13585726000185	0	01/05/15 a 31/07/15	IGP-M/FGV	ANU	MAI
Q-08B	538	PITTICAS MODA CRIATIVA	VINICIUS AUGUSTO ROSSETTI	40167076841	0	20/08/13 a 16/01/16	IGP-M/FGV	ANU	NOV
Q-08C	531	EMPÓRIO DO AÇO	BRILHANTE DO AÇO COMERCIO VAREJISTA LTDA	20967779000479	0	05/07/13 a 31/07/15	IGP-M/FGV	ANU	JUN
Q-09	597	MANA FRUTAS	VANDERLEI ALVES DE FARIAS.	42820596720	0	01/02/14 a 01/05/14	IGP-M/FGV	ANU	JAN
Q-09 D5	680	BANCO 24 HORAS, TEC BAN - CAIXA ELETRONICO	TECNOLOGIA BANCARIA S.A.	51427102000129	0	01/03/15 a 28/02/19	IGP-M/FGV	ANU	FEV
Q-09 D7	666	BANCO 24 HORAS, TEC BAN - CAIXA ELETRONICO	TECNOLOGIA BANCARIA S.A.	51427102000129	0	01/07/14 a 30/06/16	IGP-M/FGV	ANU	JUN
Q-09 D8	568	BANCO 24 HORAS, TEC BAN -	TECNOLOGIA BANCARIA S.A.	51427102000129	0	01/10/13 a 31/08/13	IGP-M/FGV	ANU	JUL



Versão de Assinatura

Loja	Contrato	Nome Fantasia	Razão Social	CPF/CNPJ	Área (m²)	Período de Vigência	Índice	Per	ULT
Q-09A	545	CAIXA ELETRÔNICO MAYBELLINE	PRISCILA BASTOS COSTA FERREIRA	10909337705	0	30/09/15 05/10/13 a 01/08/15	IGP-M/FGV	ANU	NOV
Q-09D	849	BANCO 24 HORAS	TECNOLOGIA BANCARIA S.A.	51427102000129	0	01/05/16 a 30/04/20	IGP-M/FGV	ANU	ABR
Q-09E	360	DOC CAFÉ	ANGELICA XAVIER DA CUNHA SEVERINO	8424682777	0	30/11/10 a 30/09/14	IGP-M/FGV	ANU	OUT
Q-09F	893	SAMSUNG	RASTRECALL REP COM DE TELECOMUNIC. LTDA	5053441000175	0	20/10/16 a 30/11/16	IGP-M/FGV	ANU	OUT
Q-10A	813	DISTAC	DISVE DIST. DE VEÍCULOS E COMÉRCIO LTDA	24356177000193	0	01/04/16 a 30/06/16	IGP-M/FGV	ANU	MAR
Q-10B	865	ROSA MADEIRA	PATRICIA G. A. G. COM. DE ACESSORIOS ME	23864728000167	0	01/08/16 a 31/10/16	IGP-M/FGV	ANU	AGO
Q-10C	274	SORVETE ITALIA	DÉBORA OLIVEIRA DE SOUZA	8165921797	0	04/06/09 a 03/06/11	IGP-M/FGV	ANU	JUL
Q-11	609	MOTOROLA	RASTRECALL REP COM DE TELECOMUNIC. LTDA	5053441000175	0	01/05/14 a 31/07/14	IGP-M/FGV	ANU	ABR
Q-11A	610	FUEL	DAMIANA DA SILVA	19994729268	0	10/06/14 a 09/10/14	IGP-M/FGV	ANU	JUN
Q-11B	733	CELL MIX	CELL MIX COM. DE ACESS. PARA CELULAR EIR	18156510000118	0	01/07/15 a 30/09/15	IGP-M/FGV	ANU	JUL
Q-12	734	SPA DAS SOBRANCELHAS	AG INSTITUTO DE BELEZA EIRELLI - ME.	17751478000156	0	01/07/15 a 30/09/15	IGP-M/FGV	ANU	SET
Q-14	857	SIMULADOR 360	ROBSON FERNANDO VIEIRA DA SILVA	2489238701	0	01/08/16 a 30/10/16	IGP-M/FGV	ANU	JUL
Q-17	809	CARRINHOS	BRINCARZOOI DIVERSÕES LTDA - EPP	24366881000127	0	07/05/16 a 04/08/16	IGP-M/FGV	ANU	ABR
Q-17B	866	MAIS PIPOCA	FERNANDO JOSE NASCIMENTO BACHUR	9006615773	0	01/09/16 a 30/11/16	IGP-M/FGV	ANU	AGO
Q-18	816	FAST FUN	PELLI PELI COMERCIO E SERVIÇOS EIRELLI	2861289000169	0	17/05/16 a 17/08/16	IGP-M/FGV	ANU	MAI
Q-9 D9/D10	211	BANCO 24 HORAS, TEC BAN - CAIXA ELETRÔNICO	TECNOLOGIA BANCARIA S.A.	51427102000129	0	20/05/08 a 31/08/15	IGP-M/FGV	ANU	ABR
TAXI	146	COOP. BANGU TAXI SERVICE	COOPERATIVA DE MOT. BANGU TAXI SERVICE LT	8106553000135	0	30/10/07 a 29/08/28	IGP-M/FGV	ANU	OUT
100	868	FIRST CLASS	SELMA CRISTINA REIS DE OLIVEIRA	3248040750	72	01/09/16 a 31/08/17	IGP-M/FGV	ANU	AGO



Versão de Assinatura

Loja	Contrato	Nome Fantasia	Razão Social	CPF/CNPJ	Área (m²)	Período de Vigência	Índice	Per	ULT
100B	373	CONTÉM 1G	MAQUI COM DE COSMÉTICOS E PERFUMARIA LTD	10926540000154	28	15/12/10 a 14/12/15	IGP-M/FGV	ANU	AGO
100C	71	MEGA MATE	AULENA MATE CAFÉ E LANCHES LTDA-ME	9032021000163	44	30/10/07 a 29/10/17	IGP-M/FGV	ANU	MAI
100D	747	ESPAÇO SENSUAL	ALEXANDRE FELIX DE ALMEIDA	10878956778	44	21/09/15 a 20/09/20	IGP-M/FGV	ANU	AGO
101	234	KAREN VICIUS	ADELZA DA NEVES DUTRA COM. DE ROUPAS ME	2714389000162	69	01/10/08 a 30/09/18	IGP-M/FGV	ANU	AGO
101A	67	SONO SHOW	SONO SHOW M. E COLCHÕES DE BANGU LTDA ME	6555282000170	187	30/10/07 a 29/10/17	IGP-M/FGV	ANU	OUT
102	705	AMERICAN STREET WEAR	RAFAEL M. F. C. DE R. E. A. EIRELI - ME	19437536000105	44	18/05/15 a 17/05/20	IGP-M/FGV	ANU	MAI
102A	510	ESPAÇO RUBRO NEGRO	BG FLA ARTIGOS DO VEST. E ACES. ESPORTIV	11915420000114	44	01/04/13 a 31/03/18	IGP-M/FGV	ANU	MAR
102B	867	ALBATROZ	PIERRY MORITHS DE OLIVEIRA TREVEZANI	15258819736	78	15/08/16 a 14/02/20	IGP-M/FGV	ANU	AGO
102C	115	CENTAURO	SBF COMÉRCIO DE PRODUTOS ESPORTIVOS LTDA	6347409000165	678	30/10/07 a 29/10/17	IPCA/IBGE	ANU	JUL
103	78	LEADER MAGAZINE	UNIÃO DE LOJAS LEADER S.A.	30094114000109	2.224	30/10/07 a 29/10/17	IPCA/IBGE	ANU	MAR
103A	152	MAHAMAN	MEL COMERCIO DE ROUPAS E SEUS ACESSÓRIOS	9261657000187	45	30/10/07 a 29/10/17	IGP-M/FGV	ANU	SET
103B	258	BOARD SESSION	ANTONIO JOSE CAVALCANTI MOREIRA	7826279780	46	25/03/09 a 24/03/19	IGP-M/FGV	ANU	JAN
104	6	DI SANTINNI	P.K.K. CALÇADOS LTDA	56681513000160	521	30/10/07 a 29/10/17	IGP-M/FGV	ANU	NOV
104A	281	ZINZANE	ZINZANE COM. E CONFEC. DE VESTUARIO LTDA	5027195000187	57	01/09/09 a 31/08/19	IGP-M/FGV	ANU	JUL
104B	11	REBRUN	CONFECÇÕES REBRUN LTDA ME	40389165000111	87	30/10/07 a 29/10/17	IGP-M/FGV	ANU	OUT
104D	2	DROGASMIL	CSB DROGARIAS S/A	42225938000150	111	30/10/07 a 29/10/17	IGP-M/FGV	ANU	DEZ
105	3	HUANG'S SPORTS	VICTOR SPORTS COMÉRCIO DE ARTIGOS ESPORT	11257413000172	32	30/10/07 a 29/10/17	IGP-M/FGV	ANU	OUT
105B	739	55 RJ	BSBG COMERCIO DE ROUPAS LTDA - ME	10735944000160	31	01/08/15 a 31/07/18	IGP-M/FGV	ANU	AGO
105C	4	PETELECO	AME PETELECO COMÉRCIO DE VESTUARIO	9027147000140	28	30/10/07 a	IGP-M/FGV	ANU	JUL



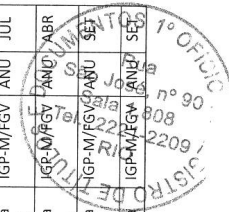
Versão de Assinatura

Loja	Contrato	Nome Fantasia	Razão Social	CPF/CNPJ	Área (m²)	Período de Vigência	Índice	Per	ULT
105D	553	CVC	INFAN MT3 AGÊNCIA DE VIAGENS E TURISMO LTD ME	5793588000100	28	29/10/17 01/11/13 a 31/10/18	IGP-M/FGV	ANU	OUT
106A	7	SAPATELLA	ATUAL 391 MODAS LTDA - ME.	4999024000157	49	30/10/07 a 29/10/17	IGP-M/FGV	ANU	JUL
106B	8	ÓTICAS DO POVO	ÓTICAS DO POVO LTDA	30267876000160	71	30/10/07 a 29/10/17	IGP-M/FGV	ANU	ABR
106D	1	ENZO	TUYAUX CONFECCOES LTDA.	2735229000442	114	30/10/07 a 29/10/17	IGP-M/FGV	ANU	JAN
107	630	D'SAMBA	IGOR SILVA OLIVEIRA LEAL	5479841700	28	28/07/14 a 27/07/19	IGP-M/FGV	ANU	MAR
107A	411	IMAGINARIUM	RIO - BANGU DECORAÇÃO E PRESENTES LTD.	14423836000103	28	01/10/11 a 30/09/16	IGP-M/FGV	ANU	AGO
107B	226	CIA FASHION	PRIME FASHION 2015 COM. DE ROUPAS LTD.	10280548000196	31	14/07/08 a 13/07/18	IGP-M/FGV	ANU	JUN
107C	756	TIM	WIBE MOBILE C. V. T. M. CELULAR LTDA- ME	20937353000120	32	01/10/15 a 30/09/20	IGP-M/FGV	ANU	SET
108	9	TACO	TAC FRANQUIA INDUSTRIA E COMÉRCIO LTD	2737654000128	198	30/10/07 a 29/10/17	IGP-M/FGV	ANU	MAI
108A	54	CELULAR STATION - VIVO	333 CO9MERCIO E COMUNICACOES LTDA	2714643000122	32	30/10/07 a 30/06/17	IGP-M/FGV	ANU	MAR
108B	76	GOLDEN DO BAIRRO ÓTICA	ÓTICA GOLDEN DO BAIRRO LTDA	3265727000199	44	30/10/07 a 29/10/17	IGP-M/FGV	ANU	MAR
108C	56	LUAL BIJOUTERIAS	LUAL BIJOUTERIAS LTDA	57281060000120	26	30/10/07 a 29/10/17	IGP-M/FGV	ANU	OUT
108D	736	SHOPPING DOS DOCES	PAULO CESAR DOS REIS ANDREZA	8203534775	24	01/10/15 a 30/09/20	IGP-M/FGV	ANU	JUL
109	844	MARIAS	CLAUDIO COSME VIANNA	411923706	32	01/07/16 a 30/06/21	IGP-M/FGV	ANU	JUN
109A	73	NEW ITALIA	NEW ITALIA DESIGN COM. DE ROUPAS LTD ME	8870475000140	64	30/10/07 a 29/10/17	IGP-M/FGV	ANU	MAR
109C	858	CLUBE MELISSA	JULIA MARCHANDT RABELO	12466237733	43	01/07/16 a 30/06/21	IGP-M/FGV	ANU	JUL
110	62	RI HAPPY	RI HAPPY BRINQUEDOS S.A	58731662000111	557	30/10/07 a 29/10/17	IGP-M/FGV	ANU	MAI
110B	65	WALTER'S COIFFEUR	PERLUCCI STUDIO DE BELEZA E ESTÉTICA LTD	9232321000196	146	30/10/07 a 29/10/17	IGP-M/FGV	ANU	JUL



Versão de Assinatura

Loja	Contrato	Nome Fantasia	Razão Social	CPF/CNPJ	Área (m²)	Período de Vigência	Índice	Per	ULT
111	79	C&A	C&A MODAS LTDA.	45242914000105	2.257	30/10/07 a 30/01/18	IPCA/IBGE	ANU	NOV
111A	544	NEXTEL	RASTRECALL REP.COM DE TELECOMUNIC. LTDA	5053441000175	28	01/09/13 a 31/08/18	IGP-M/FGV	ANU	AGO
112B	95	KIK CALÇADOS	BANRIO CALÇADOS LTDA-EPP	9020643000171	104	30/10/07 a 29/10/17	IGP-M/FGV	ANU	JUN
113	167	RICARDO ELETRO	RICARDO ELETRO DIVINÓPOLIS LTDA	64282601004457	583	30/10/07 a 29/10/17	IGP-M/FGV	ANU	SET
113B	823	SOUTH & CO.	FLORIPA INDUSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS L	11146466002402	222	15/05/16 a 14/05/21	IGP-M/FGV	ANU	MAI
114A	724	LA PARTIER	TATIANA CARVALHO TELES	83521941787	34	01/08/15 a 31/07/20	IGP-M/FGV	ANU	JUL
114B	12	TUBBO MASCULINA	DROP INDUSTRIA E COM. DE CONFECÇÕES LTDA	13263886000108	32	30/10/07 a 29/10/17	IGP-M/FGV	ANU	OUT
115A	13	PONTO CERTO CELULAR-CLARO	PONTO CERTO COMERCIO E COM. LTDA	5142929000179	29	30/10/07 a 30/06/17	IGP-M/FGV	ANU	MAR
115B	812	O'BORN	N.K.2014 C DE R C E ACESSÓRIOS LTDA-ME	9085923000168	68	01/04/16 a 31/03/21	IGP-M/FGV	ANU	ABR
116	127	CASA DAS ALIANÇAS	BELMUEDES PARTICIPAÇÕES LTDA	20208810000145	33	30/10/07 a 31/12/20	IGP-M/FGV	ANU	JAN
116	127	CASA DAS ALIANÇAS	INÊS MARIA RAMAGEM GROSSMANN	80927874768	33	30/10/07 a 31/12/20	IGP-M/FGV	ANU	JAN
116A	219	O BOTICARIO	INTERBELLE COM. DE PROD. DE BELEZA LTDA	11137051000186	59	28/05/08 a 30/06/21	IGP-M/FGV	ANU	JUL
116B	842	SPORT WEST	MARIA DA CONCEIÇÃO DE BARROS	2165338727	89	10/06/16 a 09/06/21	IGP-M/FGV	ANU	JUN
117	132	BOB'S	PREMIER 53 ALIMENTOS LTDA.	5878399000121	77	30/10/07 a 26/01/19	IGP-M/FGV	ANU	JUN
117B	119	MCDONALD'S	ARCOS DOURADOS COM. DE ALIMENTOS LTDA	42591651000143	215	30/10/07 a 31/10/17	IPCA/IBGE	ANU	AGO
118	279	WORLD FREE	LAGO COMÉRCIO DE PERFUMES LTDA	14088289000157	54	20/08/09 a 19/08/19	IGP-M/FGV	ANU	JUL
118A	794	CEZANNE	WIN SHOES C. DE CALÇADOS LTDA - ME	9139655000110	78	01/04/16 a 31/03/21	IGP-M/FGV	ANU	ABR
119E	674	POLISHOP	POLIMPORT COMÉRCIO E EXPORTAÇÃO LTDA	436042004752	136	31/07/15 a 30/07/20	IGP-M/FGV	ANU	SET
119F	763	LEVI'S OUTLET STORE	SNOVA AMERICA COMERCIO DE ROUPAS	83320030000134	200	10/10/15 a	IGP-M/FGV	ANU	SET



Versão de Assinatura

Loja	Contrato	Nome Fantasia	Razão Social	CPF/CNPJ	Área (m²)	Período de Vigência	Índice	Per	ULT
120A	368	DEPP	DEPP FASHION COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA-ME	13576146000121	43	09/10/20 25/11/10 a 30/11/20	IGP-M/FGV	ANU	DEZ
121H	726	UNIVERSO KIDS	BANGU KIDS MODA E CALÇADOS INFA LTDA-EPP	14360731000152	68	05/08/15 a 04/08/20	IGP-M/FGV	ANU	AGO
121I	745	LUPO	TFA VESTUÁRIO LTDA - ME	19769808000166	56	10/09/15 a 09/09/20	IGP-M/FGV	ANU	AGO
121J	696	ALEATORY	ATORY MODAS COMERCIO DE ROUPAS EIRELLI	22407748000146	57	31/07/15 a 30/07/20	IGP-M/FGV	ANU	FEV
121K	740	ABRA MAIS	HENRIQUE AQUIM DE GUEDES MACHADO	12425465707	158	15/08/15 a 14/08/20	IGP-M/FGV	ANU	JUL
122	413	SPORT MIX	INTERMIX COMÉRCIO DE MODA EIRELLI-EPP	8117581000158	84	01/11/11 a 31/10/21	IGP-M/FGV	ANU	OUT
123	39	MAGIC GAMES	MAGIC GAMES EMPREEND. COMERCIAIS LTDA	72934748000172	643	30/10/07 a 29/10/17	IGP-M/FGV	ANU	JAN
123A	421	PONTO RAPIDO SERVIÇOS	BETO BAHIA SERVIÇOS EM ROUPAS LTDA.	7442117000174	34	02/01/12 a 01/01/16	IGP-M/FGV	ANU	JAN
123D	617	CIA DAS UNHAS	LWR SERVIÇOS DE UNHAS LTDA	20974836000102	35	06/08/14 a 05/08/19	IGP-M/FGV	ANU	JUL
124	571	SAMSUNG	RASTRECALL REP COM DE TELECOMUNIC. LTDA	5053441000175	74	01/02/14 a 31/01/19	IGP-M/FGV	ANU	OUT
125	117	LE POSTICHE	LE SAC COMERCIAL CENTER COUROS LTDA.	29026689000105	87	30/10/07 a 31/10/13	IGP-M/FGV	ANU	MAI
125B	589	IPLACE MOBILE	GLOBAL DISTRIB. DE BENS DE CONSUMO LTDA	89237911000140	56	10/03/14 a 09/03/19	IGP-M/FGV	ANU	FEV
125D	99	CRISTAL GRAFFITI	CLAUNIL 2002 COMERCIO DE ROUPAS LTDA	5381471000100	69	30/10/07 a 29/10/12	IGP-M/FGV	ANU	MAI
126	513	CYCLONE	THIAMAR COMÉRCIO LTDA ME.	32172231000179	42	20/03/13 a 19/03/18	IGP-M/FGV	ANU	FEV
126A	407	HAVAIANAS	VILLAS BOAS COMÉRCIO DE CALÇADOS LTDA	12423870000403	42	01/08/11 a 31/07/21	IGP-M/FGV	ANU	MAI
127A	92	TATOO, PIERCING E CIA	WELCOME TATOO E PIERCING LTDA	9157368000132	34	30/10/07 a 29/10/17	IGP-M/FGV	ANU	OUT
127B	540	O BOTTICARIO	INTERBELLE COM. DE PROD. DE BELEZA LTDA	11137051000186	73	01/08/13 a 31/07/18	IGP-M/FGV	ANU	JUL
127D	863	ÓTICAS CAROL	ERIKA MOULIN DE SOUZA PIRES	13558088719	33	01/07/16 a 30/06/21	IGP-M/FGV	ANU	JUL





Versão de Assinatura

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS
CREDITÓRIOS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes:

de um lado, como "**Fiduciante**":

(I) BSC SHOPPING CENTER S.A., sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22.431-050 inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.556.724/0001-77, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social; e

de outro lado, na qualidade de "**Fiduciária**":

(II) RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social.

E, na qualidade de intervenientes anuentes:

(III) ALIANSCÉ SHOPPING CENTERS S.A., sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.082.980/0001-03, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social. ("**Devedora**"); e

(IV) ALSUPRA PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22431-050, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.846.029/0001-09, neste ato devidamente representada na forma de seu Contrato Social ("**Alsupra**" e, em conjunto com a Devedora, as "**Intervenientes Anuentes**").

Para os fins deste instrumento, Fiduciante, Fiduciária, Devedora e Alsupra, quando referidos em conjunto, serão adiante designados como "**Partes**" e, isolada e indistintamente, como "**Parte**".

II – CONSIDERANDO QUE:

- a) em 1º de março de 2017, Devedora emitiu 180.000 (cento e oitenta mil) debêntures, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em garantia real, em série única, para distribuição privada, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), calculado em 1º de março de 2017 ("**Data de Emissão das Debêntures**"), nos termos do



Versão de Assinatura

"*Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, a ser Convogada em Garantia Real, para Colocação Privada da Aliance Shopping Centers S.A.*", celebrado em 30 de janeiro de 2017 ("Escritura de Emissão de Debêntures"), cujos recursos serão destinados pela Devedora, diretamente ou através de suas subsidiárias, para a construção, compra, venda, expansão, manutenção e desenvolvimento de determinados Empreendimentos imobiliários e/ou participação em sociedade de propósito específico, nos termos do objeto social da Devedora, conforme descritos no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures. A destinação dos referidos recursos será comprovada pela Devedora na forma do Anexo VI da Escritura de Emissão de Debêntures mediante o envio de notas fiscais ou documentos equivalentes;

- b) a Fiduciante subscreverá e integralizará a totalidade das 180.000 (cento e oitenta mil) Debêntures da 5ª Série da Devedora, passando a ser titular dos direitos de crédito decorrentes das Debêntures, com valor de principal de R\$180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures, que deverão ser pagos pela Devedora, acrescidos de remuneração incidente sobre o saldo devedor do valor nominal unitário de cada Debênture, a partir da data de integralização dos CRI (conforme abaixo definidos) ("Data de Integralização"), correspondente a 99,00% (noventa e nove por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP S.A. – Mercados Organizados ("CETIP"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures imediatamente anterior, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ("Créditos Imobiliários");
- c) a Fiduciante emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário para representar os Créditos Imobiliários ("CCI"), por meio do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" celebrado nesta data ("Escritura de Emissão de CCI"), que será custodiada 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");



Versão de Assinatura

- d) a Fiduciária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nos termos da Instrução CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor ("Instrução CVM 414"), e tem por objeto social a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 8º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei n.º 9.514");
- e) a Fiduciante pretende ceder e a Fiduciária pretende adquirir os Créditos Imobiliários representados pela CCI, nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*", celebrado entre a Fiduciante, a Fiduciária e a Devedora ("Contrato de Cessão"), com o propósito de emitir os certificados de recebíveis imobiliários da 145ª série da 1ª emissão da RB Capital Companhia de Securitização, com lastro na CCI, representativas dos Créditos Imobiliários ("CRI"), os quais serão ofertados publicamente no mercado de capitais brasileiro, nos termos da Instrução da CVM nº 400 de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400" e "Oferta", respectivamente);
- f) a CCI representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários integrará o lastro dos CRI ("Emissão"), conforme o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 145ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia de Securitização*" ("Termo de Securitização");
- g) em virtude da cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI à Fiduciária e da emissão dos CRI pela Fiduciária, a Fiduciante constituirá as seguintes garantias (em conjunto, "Garantias") em favor da Fiduciária, em garantia do pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas (conforme definidas na Cláusula 1.1 abaixo):
- (i) alienação fiduciária da fração ideal de 37,93% (trinta e sete inteiros e noventa e três centésimos por cento) ("Fração Ideal") do imóvel objeto da matrícula nº 8.078, do 12º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro ("Imóvel Garantia"), onde se localiza o empreendimento comercial denominado "*Bangu Shopping*", situado na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Fonseca, nº 240, bem como o respectivo terreno ("Empreendimento Garantia" e "Alienação Fiduciária de Imóvel", respectivamente), a ser constituída, por meio do "*Instrumento Particular de Alienação de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a BSC, a Alsupra, a Devedora e a Fiduciária ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel" e, em conjunto com o presente Contrato, os "Contratos de Garantia"); e
 - (ii) a presente cessão fiduciária dos Direitos Creditórios Cedidos (conforme definido na Cláusula 1.1 abaixo);



Versão de Assinatura

- h) a **XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3600/3624, 10º andar, conjuntos 101 e 102, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder") e 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 3500, 1º, 2º, 3º - parte, 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.298.092/0001-30 ("Itaú BBA") e, em conjunto com o Coordenador Líder, os "Coordenadores"), são sociedades devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e foram contratadas pela Fiduciária para realizar a distribuição pública dos CRI por meio do "Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 145ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização", celebrado entre a Devedora, a Fiduciária e o Coordenador Líder ("Contrato de Distribuição");
- i) fazem parte da Oferta os seguintes documentos (em conjunto, os "Documentos da Operação"): (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o Termo de Securitização; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) os Prospectos Preliminar e Definitivo; (vii) os Contratos de Garantia; (ix) os boletins de subscrição dos CRI; e (ix) os demais instrumentos celebrados no âmbito da Emissão e da Oferta;
- j) a Fiduciante tem interesse em ceder fiduciariamente à Fiduciária os Direitos Creditórios Cedidos (conforme definido na Cláusula 1.1 abaixo), da mesma forma que a Fiduciária tem interesse em recebê-los em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definidas na Cláusula 1.1 abaixo);
- k) a presente cessão fiduciária é constituída sem prejuízo de outras garantias constituídas ou a serem constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definidas na Cláusula 1.1 abaixo); e
- l) as Partes dispuseram do tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas e condições constantes deste instrumento, cuja celebração é pautada pelos princípios da probidade e boa-fé.

RESOLVEM, as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato"), que se regerá pelos termos e condições a seguir:

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA

Versão de Assinatura

1.1. Em garantia do cumprimento da totalidade (i) das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes de atualização monetária, juros, multas e penalidades relativas aos Créditos Imobiliários devidos pela Devedora e cedidos pela Fiduciante à Fiduciária; e (ii) de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à Emissão, à CCI e aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão das Garantias, incluindo, mas não se limitando, penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos ("Obrigações Garantidas"), a Fiduciante, neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, nos termos dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil e das demais disposições legais aplicáveis, os seguintes direitos creditórios:

- a) o percentual de 37,93% (trinta e sete inteiros e noventa e três centésimos por cento) sobre os direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes da exploração comercial da área total atual do Empreendimento Garantia, que corresponde a 58.544 m² (cinquenta e oito mil, quinhentos e quarenta e quatro metros quadrados) de área bruta locável ("ABL"), nos quais estão localizados atualmente diversos salões comerciais, salas de cinema, quiosques, banheiros e postos de atendimento bancário ("Lojas"), incluindo-se em tais direitos creditórios, mas não se limitando, a ("Direitos Creditórios Exploração"):

i) todos os direitos, presentes e futuros, referentes à negociação, cobrança e recebimento de cessão de direito de uso e infraestrutura técnica (CDU), taxas de transferência e quaisquer outros encargos devidos pelos lojistas à Fiduciante em razão das atividades desenvolvidas no Empreendimento Garantia, sem considerar eventuais expansões. Para fins deste item, considera-se "CDU", a importância paga pelos lojistas como retribuição pelos estudos técnicos realizados pela Fiduciante, envolvendo pesquisas de mercado, estudos de viabilidade econômica, de projetos e de alocação do *tenant mix*, garantia de reserva de espaço e direito de participar da estrutura organizacional do Empreendimento Garantia;

ii) todos os direitos, presentes e futuros, referentes aos aluguéis fixos e variáveis decorrentes das locações e sublocações devidas pelos lojistas cujas Lojas estão localizadas no Empreendimento Garantia, sem considerar eventuais expansões, conforme listados no Anexo I deste instrumento, sendo certo que a composição das Lojas relacionadas no Anexo I poderá ser alterada pela Fiduciante no curso desta Cessão Fiduciária, conforme o estabelecido na Cláusula 6.2(I) abaixo;

iii) todos os direitos decorrentes da exploração comercial dos respectivos estacionamentos; e

iv) todos os demais direitos creditórios, presentes e futuros, que a Fiduciante venha a deter com relação ao Empreendimento Garantia, sem considerar



Versão de Assinatura

eventuais expansões, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, incluindo, mas não se limitando, a: (i) os direitos creditórios decorrentes de áreas atualmente vagas e/ou ainda não exploradas, tais como os direitos creditórios decorrentes da exploração de quaisquer quiosques; e (ii) aos direitos creditórios decorrentes dos aluguéis a serem pagos por lojistas que venham a substituir os atuais lojistas do Empreendimento Garantia, sem considerar eventuais expansões e as novas áreas de estacionamento;

- b) todos os valores referentes aos Direitos Creditórios Exploração que sejam depositados na conta corrente vinculada ("Conta de Arrecadação") de nº 0003653-6, mantida pela Fiduciante junto à agência 2373 do Banco Bradesco S.A. ("Agente Arrecadador"), cuja movimentação será feita exclusivamente pelo Agente Arrecadador, na qual a Fiduciante fará com que sejam pagos todos os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios de Exploração, exceto pelos decorrentes da exploração do estacionamento, os quais serão transferidos pela Fiduciante para a Conta de Arrecadação semanalmente ("Direitos Creditórios Conta" e, em conjunto com os Direitos Creditórios de Exploração, "Direitos Creditórios Cedidos").

1.1.1. As Partes desde já concordam que a Fiduciante poderá substituir, a qualquer momento, o Agente Arrecadador por qualquer outro banco de primeira linha, incluindo, mas não se limitando a hipótese na qual o Agente Arrecadador não esteja cumprindo as suas funções descritas neste instrumento e no instrumento pelo qual foi contratado, independentemente de qualquer aprovação prévia pela Fiduciária ou pelos titulares dos CRI. Para fins deste Contrato, será considerado "banco de primeira linha" a instituição financeira para a qual a nota de classificação de risco mais recente atribuída pela Fitch Ratings Brasil Ltda., pela Standard & Poor's Rating Services e/ou pela Moody's América Latina Ltda. seja igual ou superior a AA ou seu equivalente em escala nacional.

1.1.1.1. Em caso de substituição do Agente Arrecadador, as Partes desde já se comprometem a celebrar aditamento a este Contrato de forma a alterar a definição da Conta de Arrecadação e as demais disposições deste Contrato conforme necessário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da contratação do novo Agente Arrecadador.

1.1.2. A Fiduciante, desde já, concorda que todos os frutos, rendimentos e aplicações relativas aos Direitos Creditórios Cedidos, bem como os direitos creditórios decorrentes da existência de valores depositados na Conta Centralizadora (conforme abaixo definida) decorrentes dos Direitos Creditórios Cedidos, constituem o objeto da presente garantia, integrando a definição de "Direitos Creditórios Cedidos" para todos os fins deste Contrato e dos demais Documentos da Operação, autorizando a Fiduciária a praticar todos os atos necessários ao bom e fiel cumprimento desse Contrato, incluindo, mas sem se limitar a, bloqueios, transferências, retenções e aplicações dos Direitos Creditórios Cedidos, nos termos previstos no presente Contrato.



Versão de Assinatura

1.1.3. Para os fins da devida constituição desta cessão fiduciária, a Fiduciante, a Devedora e a Alsupra declaram conhecer e aceitar todos os termos e condições deste Contrato e dos demais Documentos da Operação.

1.2. A transferência da titularidade fiduciária dos Direitos Creditórios Cedidos, pela Fiduciante à Fiduciária, operar-se-á mediante o registro deste Contrato, nos termos da Cláusula Terceira abaixo e vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, observado o disposto na Cláusula Décima abaixo.

1.2.1. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente cessão fiduciária.

CLÁUSULA SEGUNDA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Sem limitar a definição de Obrigações Garantidas constante da Cláusula 1.1 acima, as Partes declaram, para os fins do art. 18 da Lei nº 9.514/1997, que as Obrigações Garantidas apresentam as características constantes do Anexo II a este Contrato.

CLÁUSULA TERCEIRA – REGISTRO

3.1. A Fiduciante obriga-se a realizar, às suas expensas, o registro (i) do presente Contrato nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro e de São Paulo, Estado de São Paulo até a Data de Integralização das Debêntures, e (ii) de eventuais aditamentos em até 10 (dez) Dias Úteis no Cartório de Registro de Títulos e Documentos das cidades do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro e de São Paulo, Estado de São Paulo, contados da respectiva data de assinatura.

3.1.1. Caso seja feita qualquer exigência para o registro dos seus eventuais aditamentos, pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, o prazo indicado na Cláusula 3.1 acima será prorrogado automaticamente por igual período, exclusivamente para o cumprimento das referidas exigências.

3.1.2. Caso a Fiduciante não efetue o registro do presente Contrato nos termos acima referidos, fica a Fiduciária, sem prejuízo de caracterizar descumprimento de obrigação não pecuniária por parte da Fiduciante e seus efeitos nos demais Contratos da Operação, autorizada a proceder ao mencionado registro, devendo a Fiduciante arcar e/ou reembolsar, conforme o caso, todas as despesas incorridas pela Fiduciária para tanto.

3.1.3. A Fiduciante obriga-se a manter o registro deste Contrato na forma aqui estabelecida em pleno vigor e efeito perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes até que todas as Obrigações Garantidas sejam integralmente cumpridas, observado o disposto na Cláusula Décima abaixo.



Versão de Assinatura

3.1.4. A Fiduciante deverá enviar à Fiduciária cópia deste Contrato ou dos seus eventuais aditamentos, conforme o caso, devidamente registrada, no prazo de 2 (dois) dias úteis a contar da data da obtenção do respectivo registro.

CLÁUSULA QUARTA – REORGANIZAÇÃO SOCIETÁRIA

4.1. A Fiduciária reconhece e concorda, neste ato, que a Fiduciante poderá realizar uma reorganização societária que envolva cisão, fusão ou incorporação da Fiduciante, da Alsupra e/ou da Devedora e que resulte na transferência de fração ideal ou da totalidade do Imóvel Garantia, direta ou indiretamente, para a Devedora ou para a Alsupra ("Reorganização Societária").

4.2. Na hipótese de realização da Reorganização Societária, a presente cessão fiduciária permanecerá válida em todos os seus termos e condições, para todos os fins e efeitos, sendo certo que a Devedora e/ou a Alsupra, conforme o caso, assumirá(ão) solidariamente ou sucederá(ão) a Fiduciante, conforme aplicável, em todas as obrigações assumidas pela Fiduciante no âmbito deste Contrato, se obrigando, neste ato, a celebrar quaisquer aditamentos a este Contrato necessários para refletir tal Reorganização Societária no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da assinatura dos documentos relativos à Reorganização Societária.

4.3. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.2 acima, as Partes comprometem-se a celebrar e levar a registro junto aos cartórios competentes todo e qualquer documento necessário à formalização da transferência da titularidade do Imóvel Garantia e manutenção da presente garantia fiduciária, devendo a Fiduciante arcar com todas as despesas relacionadas.

CLÁUSULA QUINTA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS

5.1. Cada Parte declara e garante à outra que as afirmações a seguir são verdadeiras, completas e precisas na presente data:

- a) é sociedade legalmente organizada e existente de acordo com as leis brasileiras;
- b) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar e executar o presente Contrato em todos os seus termos;
- c) a celebração deste Contrato e o cumprimento das obrigações que ora assume (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada; (iii) não infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular que sejam parte; e (iv) não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza, sendo que os signatários deste Contrato têm poderes e foram devidamente autorizados a celebrar este instrumento;
- d) o presente Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível contra cada Parte, de acordo com os seus termos;



Versão de Assinatura

- e) está apta a observar as disposições previstas neste Contrato e agirá em relação a este com boa-fé, lealdade e probidade;
- f) não depende economicamente da outra Parte;
- g) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar;
- h) as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- i) é sujeito de direito com experiência em contratos semelhantes a este Contrato e/ou aos contratos e compromissos a ele relacionados; e
- j) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade.

5.2. A Fiduciante declara e garante à Fiduciária que, na presente data:

- a) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir as obrigações nele assumidas;
- b) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes e/ou se encontram legitimamente outorgados para assumir em nome da Fiduciante as obrigações estabelecidas neste Contrato;
- c) os Direitos Creditórios Cedidos, bem como os respectivos contratos de locação são substanciados em relações jurídicas regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e condições dos instrumentos que os formalizam;
- d) os Direitos Creditórios Cedidos encontram-se, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, com exceção deste Contrato, não sendo do conhecimento da Fiduciante a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Fiduciante de celebrar este Contrato ou ceder fiduciariamente os Direitos Creditórios Cedidos em garantia das Obrigações Garantidas;
- e) não constituirá sobre os Direitos Creditórios Cedidos quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, inclusive em razão da Reorganização Societária, com exceção deste Contrato;



Versão de Assinatura

- f) é senhora e legítima titular, sem ônus ou restrições de qualquer espécie, de direitos creditórios presentes e futuros em decorrência da locação ou sublocação, atuais e futuras, das Lojas do Empreendimento Garantia, o qual possui uma área bruta locável igual à ABL;
- g) a cobrança dos Direitos Creditórios Exploração será feita (a) com relação aos Direitos Creditórios Exploração listados no item "ii)", da alínea "a)", da Cláusula 1.1 acima, única e exclusivamente por meio de boleto bancário a ser emitido e distribuído pelo Agente Arrecadador, conforme instruções da Fiduciante, ou (b) com relação aos Direitos Creditórios Exploração listados nos itens "i" "iii" e "iv", da alínea (a), da Cláusula 1.1 acima, por meio de boleto bancário ou por meio de depósito na Conta de Arrecadação, conforme aplicável. Assim, os Direitos Creditórios Exploração obrigatoriamente transitarão pela Conta de Arrecadação, sendo que o Agente Arrecadador efetuará a transferência de tais valores diretamente para a Conta Centralizadora (conforme abaixo definida), nas condições e prazos previstos deste Contrato;
- h) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos, procedimentos arbitrais ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Fiduciante, em qualquer instância ou tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Direitos Creditórios Cedidos, a Conta de Arrecadação, ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato;
- i) não tem conhecimento da existência de danos ambientais, restrições urbanísticas, sanitárias de acesso ou segurança no Empreendimento Garantia que afetem ou possam vir a afetar os Direitos Creditórios Cedidos ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato;
- j) o Empreendimento Garantia está livre de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, asbestos, amianto ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que possam vir a afetar adversamente os Direitos Creditórios Cedidos ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato;
- k) mediante a efetivação dos registros mencionados na Cláusula Terceira acima, o presente Contrato criará um direito real de garantia válido e eficaz sobre os Direitos Creditórios Cedidos, em benefício da Fiduciária, oponível contra a Fiduciante e todos os seus credores;
- l) não foi cientificada até a presente data da existência de processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras envolvendo, direta ou indiretamente, o Empreendimento Garantia que afetem ou possam vir a afetar os Direitos Creditórios Cedidos ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato;

Versão de Assinatura

- m) cumprir e faz suas respectivas subsidiárias, seus conselheiros, diretores e funcionários cumprirem as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei n.º 12.846/13, sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, na medida em que: (i) adotam programa de integridade, nos termos do Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015, visando a garantir o fiel cumprimento das leis indicadas anteriormente; (ii) conhecem e entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; (iii) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; (iv) adotam as diligências apropriadas, de acordo com as políticas da Fiduciante, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e (v) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente a Fiduciária;
- n) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações exigíveis ao funcionamento da Fiduciante e do Empreendimento Garantia foram regularmente obtidos e encontram-se vigentes;
- o) a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios Cedidos não caracteriza (i) fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil, (ii) infração ao artigo 286 do Código Civil, (iii) fraude à execução, conforme previsto no artigo 792 do Código de Processo Civil, ou (iv) fraude, conforme previsto no artigo 185, caput, do Código Tributário Nacional, bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005;
- p) a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios Cedidos nos termos deste Contrato não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre a Fiduciante e a Fiduciária;
- q) não está se utilizando do Empreendimento Garantia ou do presente Contrato para ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada; e
- r) não existem, nesta data, contra si ou empresas pertencentes ao seu grupo econômico condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil.



Versão de Assinatura

5.3. A Fiduciante se compromete a notificar a Fiduciária, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de sua ciência, sobre qualquer alteração das declarações prestadas na Cláusula 5.2 acima que as torne inverídicas, imprecisas e/ou incorretas.

5.4 A falsidade de qualquer das declarações prestadas na Cláusula 5.2 acima permitirá que a Fiduciária considere as Obrigações Garantidas do Fiduciante antecipadamente vencidas, observados os termos e condições estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures.

CLÁUSULA SEXTA – DIREITOS E OBRIGAÇÕES DAS PARTES

6.1. A Fiduciária se reserva desde já a faculdade de utilizar os direitos e prerrogativas previstos nos artigos 19 e 20 da Lei nº 9.514/1997.

6.2. Durante a vigência deste Contrato, a Fiduciante obriga-se a:

- a) não vender, ceder, integralizar, transferir ou, de qualquer maneira, gravar, onerar ou alienar os Direitos Creditórios Cedidos, enquanto estiverem sujeitos ao presente Contrato, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária;
- b) não praticar ou concorrer na prática de qualquer ato, ou ser parte em qualquer contrato, que resulte ou possa resultar na perda, no todo ou em parte, de seus direitos sobre os Direitos Creditórios Cedidos, bem como de qualquer outra operação que possa causar o mesmo resultado de uma venda, transferência, oneração ou outra forma de disposição de quaisquer dos Direitos Creditórios Cedidos ou que poderia, por qualquer razão, ser inconsistente com o direito da Fiduciária aqui instituído, ou prejudicar, impedir, modificar, restringir ou desconsiderar qualquer direito da Fiduciária previsto neste Contrato;
- c) salvo se expressa e previamente autorizado pela Fiduciária, obtida por meio de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, ou, ainda, exceto por determinação legal, não alterar ou permitir a alteração da forma de cálculo da receita líquida advinda: (i) dos contratos de locação ou sublocação, originadores dos Direitos Creditórios Cedidos; e/ou (ii) da exploração comercial das respectivas áreas comuns e/ou privativas, que possam resultar, de forma direta ou indireta, em diminuição significativa da referida receita líquida. O disposto nesta alínea não prejudica a negociação dos termos dos contratos de locação e sublocação pela Devedora e pela Fiduciante com os devedores dos Direitos Creditórios Cedidos, tampouco alterações no *tenant mix* de lojistas e divisão quanto a futuros lojistas, observadas as disposições de reforço constantes deste Contrato;
- d) caso haja o inadimplemento no todo ou em parte dos Direitos Creditórios Cedidos, cobrar de forma diligente, no curso ordinário dos seus negócios, os respectivos devedores, por si ou por meio de terceiros, na forma prevista neste Contrato, nos respectivos contratos de locação ou sublocação, ou ainda, na legislação aplicável;



Versão de Assinatura

- e) atender às eventuais solicitações da Fiduciária, na forma prevista neste Contrato, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento de solicitação por escrito, exceto se outro prazo específico estiver previsto neste Contrato ou na respectiva solicitação;
- f) salvo se previamente autorizado pela Fiduciária, obtida por meio de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, ou, ainda, exceto por determinação legal, não alterar ou permitir a alteração de qualquer disposição das normas regeadoras do Empreendimento Garantia que possam resultar diretamente em diminuição da receita líquida dos Direitos Creditórios Cedidos, de forma a comprovadamente prejudicar o adimplemento das Obrigações Garantidas;
- g) salvo se previamente autorizado pela Fiduciária, obtida por meio de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, ou, ainda, exceto por determinação legal, não alterar ou permitir a alteração de qualquer disposição do contrato celebrado com o Agente Arrecadador relativo à cobrança dos Direitos Creditórios Cedidos e a Conta de Arrecadação;
- h) direcionar ou fazer com que seja direcionada a totalidade dos recursos relativos aos Direitos Creditórios Cedidos para a Conta de Arrecadação e posteriormente para a Conta Livre Movimentação (conforme abaixo definida) de titularidade da Fiduciante ou para a Conta Centralizadora (conforme abaixo definida) de titularidade da Fiduciária, nos termos previstos na Cláusula 8.2 deste Contrato;
- i) manter a Conta de Arrecadação aberta durante todo o período de vigência deste Contrato, observada a possibilidade de substituição do Agente Arrecadador constante da Cláusula 1.1.1.1 acima;
- j) arcar com o pagamento de quaisquer impostos, taxas, contribuições, tributos, encargos, despesas ou custos de qualquer natureza que incidam sobre a garantia ora constituída, sobre os valores e pagamentos dela decorrentes, sobre movimentações financeiras a ela relativas e sobre as obrigações decorrentes deste Contrato e seus eventuais aditamentos;
- k) enviar para a Fiduciária (i) relatório relativo à performance do Empreendimento Garantia, em formato a ser acordado entre as Partes, sempre que solicitado pela Fiduciária, observada a periodicidade máxima de 1 (uma) vez a cada 12 (doze) meses, em até 10 (dez) dias úteis após o recebimento de solicitação da Fiduciária neste sentido; e (ii) até o 5º (quinto) Dia útil de cada mês, extrato da Conta de Arrecadação compreendendo as movimentações ocorridas no mês imediatamente anterior;
- l) providenciar a atualização das informações previstas no Anexo I deste Contrato, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de solicitação da Fiduciária nesse sentido, sendo que tal solicitação somente poderá ser efetuada, no máximo, 1 (uma) vez a cada semestre, mediante a celebração de aditamento ao presente Contrato independentemente de autorização dos titulares de CRI nesse sentido. Para os fins do estabelecido acima, a Fiduciária deverá solicitar à Fiduciante a atualização das informações previstas no Anexo



Versão de Assinatura

I deste Contrato 1 (uma) vez a cada semestre. Sem prejuízo da periodicidade semestral acima prevista, caso quaisquer das Obrigações Garantidas estejam em mora ou quando da ocorrência de um Evento de Inadimplemento, a Fiduciante deverá providenciar referida atualização em até 10 (dez) Dias Úteis contados na data de solicitação da Fiduciária nesse sentido, na periodicidade que entender necessária. Para os fins deste item, as Partes celebrarão um aditamento na forma do Anexo III, que deverá ser levado a registro nos mesmos cartórios em que o presente Contrato será registrado, às expensas da Fiduciante;

- m) não substituir o Agente Arrecadador sem a prévia e expressa autorização da Fiduciária, obtida por meio de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, exceto na forma prevista na Cláusula 1.1.1.1 acima e desde que sejam celebrados instrumentos com o novo agente arrecadador em termos e condições substancialmente similares ao constantes do contrato de abertura da Conta de Arrecadação e das demais normas de arrecadação e transferência dos Direitos Creditórios Cedidos em vigor nesta data;
- n) celebrar todos e quaisquer documentos necessários à manutenção da cessão fiduciária objeto deste Contrato, caso a exploração do estacionamento do Empreendimento Garantia venha a ser realizada por terceiros, caso em que caberá à Fiduciante obter a concordância expressa de referidos terceiros em relação a todos os termos e condições deste Contrato, previamente ao início da exploração do estacionamento do Empreendimento Garantia;
- o) (i) cumprir de forma regular e integral as normas e leis de proteção ambiental aplicáveis a sua atividade, possuindo todas as licenças e autorizações exigidas pelos órgãos competentes para o funcionamento do Imóvel Garantia; (ii) cumprir de forma regular e integral todas as normas e leis trabalhistas e relativas a saúde e segurança do trabalho; e (iii) não se utilizar de trabalho infantil ou análogo a escravo. Adicionalmente, a Fiduciante se obriga, durante a vigência deste Contrato, a:
 - I. cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e relativas ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, bem como obter todos os documentos (laudos, estudos, relatórios, licenças etc.) exigidos pela legislação e necessários para o exercício regular e seguro de suas atividades, apresentando à Fiduciária, sempre que por este solicitado, as informações e documentos que comprovem a conformidade legal de suas atividades e o cumprimento das obrigações assumidas nesta Cláusula;
 - II. envidar os melhores esforços para que seus clientes e prestadores de serviço adotem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas a segurança e saúde do trabalho, inclusive no tocante a não utilização de trabalho infantil ou análogo ao escravo;
 - III. comunicar imediatamente a Fiduciária, sobre eventual autuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange a



Versão de Assinatura

- saúde e segurança ocupacional, trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil, bem como sobre a revogação, cancelamento ou não obtenção de autorizações ou licenças necessárias para o funcionamento do Imóvel Garantia;
- IV. não utilizar os recursos da Escritura de Emissão de Debêntures em desacordo com as finalidades lá previstas, em especial para o desenvolvimento de atividade de pesquisa ou projeto voltados para obtenção de Organismos Geneticamente Modificados - OGM e seus derivados ou avaliação de biosegurança desses organismos, o que engloba, no âmbito experimental, a construção, cultivo, produção, manipulação, transporte, transferência, importação, exportação, armazenamento, pesquisa, comercialização, consumo, liberação no meio ambiente e ao descarte de OGM e seus derivados;
- V. manter a Fiduciária indene contra qualquer responsabilidade por danos ambientais ou autuações de natureza trabalhista ou relativas a saúde e segurança ocupacional, obrigando-se a ressarcir-lo de quaisquer quantias que venha a desembolsar em função de condenações ou autuações nas quais a autoridade entenda estar relacionada à utilização dos recursos financeiros decorrentes deste título;
- VI. monitorar suas atividades de forma a identificar e mitigar os impactos ambientais não antevistos no momento da emissão das Debêntures; e
- VII. monitorar seus fornecedores diretos e relevantes no que diz respeito a impactos ambientais, às legislações social e trabalhista, normas de saúde e segurança ocupacional, bem como a inexistência de trabalho análogo ao escravo ou infantil.
- p) enviar ao Agente Arrecadador, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura deste Contrato, notificação nos termos do Anexo IV deste Contrato;
- q) manter válidas e eficazes todas as declarações contidas neste Contrato até a data da subscrição e integralização dos CRI, e manter a Fiduciária informada de qualquer ato ou fato que possa afetar a validade de qualquer das referidas declarações, adotando as medidas cabíveis para sanar ou evitar a invalidade da declaração;
- r) encaminhar à Fiduciária, no dia útil imediatamente seguinte à data do recebimento da citação, cópia de pedido de falência contra si apresentado por terceiros ou de qualquer fato que tome conhecimento que possa afetar adversamente os Créditos Imobiliários ou sua capacidade de cumprir com suas obrigações, nos termos previstos nos documentos relacionados à Emissão;
- s) encaminhar à Fiduciária, na data de sua deliberação, cópia de qualquer proposta de pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial, dissolução e/ou liquidação aprovada por seus órgãos societários;



Versão de Assinatura

- t) efetuar, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, os respectivos lançamentos contábeis correspondentes à cessão fiduciária dos Direitos Creditórios Cedidos à Fiduciária;
- u) informar em até 3 (três) Dias Úteis do conhecimento ou em prazo inferior, caso o prazo para a resposta assim exija, a Fiduciária de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar ou alterar de forma material o adimplemento dos Direitos Creditórios Cedidos; e
- v) defender de forma tempestiva e diligente, no curso ordinário dos seus negócios, qualquer ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar os Direitos Creditórios Cedidos, inclusive arcando com todas as despesas incorridas.

6.2.1. O descumprimento de quaisquer das obrigações previstas na Cláusula 6.2 acima, permitirá que a Fiduciária considere as Obrigações Garantidas do Fiduciante antecipadamente vencidas, observado os termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures.

Reforço de Garantia

6.2.2. Constatando-se a ocorrência de qualquer sentença judicial condenatória ou sentença arbitral ou emissão de laudo arbitral, inclusive em sede de arresto, sequestro ou penhora que não seja contestada por meio de recurso com efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal, de acordo com a legislação em vigor, que acarretem ou possam diretamente acarretar a deterioração dos Direitos Creditórios Cedidos ou tomem os mesmos inábeis ou impróprios para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante obriga-se a reforçar ou complementar a garantia objeto deste Contrato no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis contados da aprovação dos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral. Não obstante o exposto acima, as Partes convencionam que a variação do valor dos Direitos Creditórios Cedidos decorrente do curso ordinário dos negócios da Fiduciante não implicará na deterioração ou a insuficiência dos Direitos Creditórios Cedidos.

Notificação da Cessão por Boleto Bancário

6.3. Os boletos bancários emitidos para a cobrança dos Direitos Creditórios Exploração dos respectivos devedores pelo Agente Arrecadador, conforme instruções da Devedora e/ou da Fiduciante, deverão conter, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da assinatura do presente instrumento, o aviso de que "os créditos representados por este boleto bancário foram cedidos fiduciariamente à **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO** e à **RB CAPITAL SECURITIZADORA S.A.** no âmbito de operações de securitização". Mediante recebimento de qualquer valor referente aos Direitos Creditórios Exploração, o Agente Arrecadador deverá transferir tais recursos da Conta de Arrecadação para a Conta Centralizadora, nos prazos previstos neste Contrato.



Versão de Assinatura

6.4. A Fiduciante será responsável pelo pagamento (i) de todas as despesas decorrentes da efetivação e formalização do presente Contrato ou de seus respectivos aditamentos; e (ii) de todos os tributos atuais e/ou que vierem a ser criados e/ou majorados, incidentes sobre os valores decorrentes dos Direitos Creditórios Cedidos e/ou sobre as transferências desses valores para a Conta de Arrecadação, para a Conta Centralizadora ou para a Conta Livre Movimentação (conforme definida na Cláusula 8.2 abaixo).

CLÁUSULA SÉTIMA – DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS

7.1. Conforme faculdade estabelecida no artigo 66-B da Lei nº 4.728/1965, as Partes estabelecem que a Fiduciante, na figura de seus representantes legais, será responsável, como fiel depositária, pela guarda de todos e quaisquer documentos que evidenciarem a válida e eficaz constituição dos Direitos Creditórios Cedidos ("Documentos Comprobatórios").

7.2. A Fiduciante aceita, neste ato, a sua nomeação como fiel depositária dos Documentos Comprobatórios, que ficarão sob sua guarda e custódia, na figura de seus representantes legais, os quais serão também responsáveis pelos Documentos Comprobatórios ("Fiéis Depositários"), e declaram conhecer as consequências decorrentes de eventual não restituição dos Documentos Comprobatórios à Fiduciária, quando solicitados na forma deste Contrato, assumindo a responsabilidade por todos os danos comprovados que venham a causar à Fiduciária por descumprimento ao aqui disposto, nos termos do artigo 652 do Código Civil.

7.3. Não obstante o disposto nas Cláusulas 7.1 e 7.2 acima, a Fiduciante fica obrigada a entregar os Documentos Comprobatórios à Fiduciária, no local por esta indicado e no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de notificação nesse sentido.

CLÁUSULA OITAVA – ARRECADAÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS EXPLORAÇÃO E SUA ADMINISTRAÇÃO

8.1. A Fiduciante será a responsável por (i) realizar o cálculo de todos os valores devidos pelos lojistas nos termos da Cláusula 1.1(a) acima (incluindo os valores que não estejam incluídos na definição de Direitos Creditórios Exploração) no mês imediatamente subsequente, indicando dentre esses valores quais são aqueles correspondentes aos Direitos Creditórios Exploração; (ii) informar os valores previstos no subitem "i" ao Agente Arrecadador, com cópia para a Fiduciária, até o 10º Dia Útil de cada mês; e (iii) fazer com que o Agente Arrecadador insira os correspondentes valores nos boletos de cobrança que serão enviados mensalmente pelo Agente Arrecadador aos lojistas, ou que o Agente Arrecadador efetue, diretamente, a cobrança dos Direitos Creditórios Exploração que não sejam objeto de cobrança através dos boletos bancários, nos termos da Cláusula 5.2(f) acima.

8.2. Em até 1 (um) Dia Útil contado do recebimento de quaisquer recursos dessa operação na Conta de Arrecadação, o Agente Arrecadador transferirá os recursos relativos aos Direitos Creditórios Cedidos para a conta corrente n.º 01146-8, mantida na agência 0911 do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Fiduciante ("Conta Livre Movimentação").



Versão de Assinatura

8.2.1. Caso a Fiduciária verifique a ocorrência de qualquer uma das seguintes hipóteses ("Hipóteses de Bloqueio") a Fiduciária enviará imediatamente ao Agente Arrecadador notificação, na forma do Anexo II do Contrato de Prestação de Serviços de Depositário, celebrado entre o Banco Bradesco S.A., a Fiduciante, a Devedora, a Fiduciária e a RB Capital Securitizadora S.A., assinado em 5 de abril de 2016 e posteriormente aditado em 27 de junho de 2016 ("Primeiro Aditamento Banco Depositário") e em 26 de setembro de 2016 ("Segundo Aditamento Banco Depositário"), para que cesse imediatamente a transferência de recursos para a Conta Livre Movimentação na forma prevista na Cláusula 8.2 acima e passe a transferir tais recursos para a conta corrente n.º 05577-1, mantida na agência 0910 do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Fiduciária e vinculada à emissão dos CRI ("Conta Centralizadora");

- (i) mora ou inadimplemento no cumprimento de qualquer Obrigação Garantida, respeitados os prazos de cura eventualmente previstos; ou
- (ii) ocorrência de algum Evento de Inadimplemento (conforme abaixo definido).

8.2.2. O Agente Arrecadador deverá acatar o previsto na notificação eventualmente enviada pela Fiduciária na forma da Cláusula 8.2.1 acima no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado do seu recebimento, sob pena de restar configurada uma hipótese de descumprimento de obrigação não pecuniária nos termos do item (x) da Cláusula 7.3.1 da Escritura de Debêntures.

8.2.3. Uma vez recebida a notificação prevista na Cláusula 8.2.1 acima, os recursos relativos aos Direitos Creditórios Cedidos somente voltarão a ser depositados na Conta Livre Movimentação, na forma da Cláusula 8.1 acima, no prazo de 1 (um) Dia Útil contado do recebimento pelo Agente Arrecadador de notificação enviada pela Fiduciária informando que a respectiva Hipótese de Bloqueio foi efetivamente cessada ou sanada, conforme o caso.

8.2.4. A Fiduciante se obriga, nos termos aqui estabelecidos, a fazer com que, até o integral pagamento de todas as Obrigações Garantidas, os valores correspondentes aos pagamentos ou aos repasses dos Direitos Creditórios Exploração sejam pagos via boletos de cobrança exclusivamente na Conta de Arrecadação, ou recebidos pela Fiduciante e transferidos para a Conta de Arrecadação em até 1 (um) Dia Útil após o seu recebimento, conforme o caso, e sejam transferidos pelo Agente Arrecadador da Conta de Arrecadação para a Conta Livre Movimentação ou para a Conta Centralizadora, conforme o caso, nos prazos previstos neste Contrato.

8.2.5. Os custos pelos serviços prestados pelo Agente Arrecadador ficarão a cargo exclusivo da Fiduciante.

8.2.6. O Agente Arrecadador atuará na qualidade de agente de arrecadação dos Direitos Creditórios Exploração, sendo certo que ao Agente Arrecadador incumbirá, em termos

Versão de Assinatura

gerais, realizar o direcionamento da totalidade dos pagamentos recebidos em virtude do previsto na Cláusula 1.1(a) acima para a Conta de Arrecadação, bem como transferir da Conta de Arrecadação para a Conta Livre Movimentação ou para a Conta Centralizadora todos os valores relativos aos Direitos Creditórios Exploração, nos termos aqui previstos.

8.2.7. Caso a Fiduciante receba qualquer valor referente aos Direitos Creditórios Exploração de forma diversa daquela estabelecida neste Contrato, ficará responsável por repassar ou ressarcir, conforme o caso, tais valores à Fiduciária, por meio de depósito ou transferência para a Conta Centralizadora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do seu recebimento ("Prazo de Repasse"), sob pena de, na hipótese de não cumprimento, arcar com o pagamento de multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento), além de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados sobre os referidos valores, apurados desde o término do Prazo de Repasse até a data do efetivo cumprimento da obrigação prevista nesta Cláusula, incluindo o pagamento destes encargos. A Fiduciante será, para todos os efeitos legais, depositária dos valores pagos pelos devedores dos Direitos Creditórios Exploração de outra forma que não a estabelecida neste Contrato.

8.2.8. Os valores referentes aos Direitos Creditórios Exploração recebidos diretamente pela Fiduciante serão considerados de titularidade da Fiduciária, não integrando o patrimônio desta para todos os fins e efeitos. A Fiduciante será considerada mera detentora desses valores, ficando obrigada a restituí-los à Fiduciária, na forma da Cláusula 8.2.7 acima.

8.2.9. Todas as movimentações da Conta de Arrecadação serão realizadas pelo Agente Arrecadador nos termos deste Contrato e do instrumento de abertura da Conta de Arrecadação, conforme em vigor nesta data.

8.2.10. Caso a Conta de Arrecadação seja objeto de qualquer ato de apreensão judicial ou extrajudicial, como penhora, arresto, sequestro, alienação judicial, arrecadação ou bloqueio, a Fiduciária poderá determinar à Fiduciante, que desde logo se obriga a acatar, em caráter irrevogável e irretirável, se legalmente permitido e caso não viole a determinação de qualquer dos atos supra mencionados, para que os recursos oriundos da arrecadação dos Direitos Creditórios Exploração sejam direcionados para outra conta corrente, de titularidade da Fiduciária, a ser oportunamente indicada.

8.3. Verificadas as Hipóteses de Bloqueio previstas na Cláusula 8.2.1 acima, os recursos que passarem a ser depositados na Conta Centralizadora serão retidos pela Fiduciária até que a Fiduciária verifique que tal Hipótese de Bloqueio foi efetivamente cessada ou sanada, conforme o caso. Em tal caso, os valores retidos na Conta Centralizadora serão transferidos pela Fiduciária à Fiduciante mediante transferência para a Conta Livre Movimentação no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da verificação de que tal Hipótese de Bloqueio foi efetivamente cessada ou sanada.

8.3.1. Os valores que estejam depositados na Conta Centralizadora e que não façam parte da definição dos Direitos Creditórios Cedidos, não poderão ser retidos pela Fiduciária, cabendo à Fiduciante indicar, de forma clara e inequívoca, à Fiduciária os respectivos valores



Versão de Assinatura

que não estiverem sujeitos a tal retenção.

8.3.2. Os valores eventualmente retidos na Conta Centralizadora na forma desta Cláusula 8.3 serão objeto de aplicação financeira, a ser realizada pela Fiduciária independentemente de prévia aprovação dos titulares de CRI, no mesmo dia em que os recursos forem depositados na Conta Centralizadora, caso o referido depósito ocorra até as 16:00 horas, em (a) títulos públicos federais, com liquidez diária, (b) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco igual ou superior a AA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou Aa2 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no Brasil; e (c) operações compromissadas, realizadas junto a qualquer instituições financeiras que tenham a classificação de risco igual ou superior a AA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou Aa2 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País ("Investimentos Permitidos").

8.3.3. A aplicação dos recursos eventualmente retidos na Conta Centralizadora na forma desta Cláusula 8.3 em qualquer um dos Investimentos Permitidos fica desde já autorizada pela Fiduciante, sendo certo que a remuneração obtida através de tais Investimentos Permitidos, líquido de tributos, será de titularidade da Fiduciante, e será transferida à Fiduciante na forma e prazos previstos na Cláusula 8.3 acima.

8.4. A Conta de Arrecadação não será de qualquer forma administrada ou operacionalizada pela Fiduciante (ou qualquer pessoa agindo em seu nome), inclusive mediante retiradas, emissão de cheques, transferências, pagamentos ou de qualquer outra maneira. A Fiduciante neste ato concorda em assinar todos os documentos e adotar toda e qualquer medida necessária à implementação das obrigações e instruções previstas nesta Cláusula. Durante toda a vigência deste Contrato, a Conta de Arrecadação deverá ser administrada e operacionalizada exclusivamente pelo Agente de Arrecadação, de acordo com as disposições aqui contidas em relação aos Direitos Creditórios Cedidos.

8.5. A Fiduciante poderá utilizar livremente o saldo da Conta Livre Movimentação, ficando esclarecido que será de sua exclusiva responsabilidade o controle de tal conta, especialmente no que se refere à verificação de saldos credores ou devedores, créditos e débitos de quaisquer naturezas e emissões de cheques, documentos de ordens de crédito (DOC), transferências eletrônicas disponíveis (TED), ordens de pagamento ou autorização de transferência de recursos.

8.6. Caso, por qualquer motivo, a administração do Empreendimento Garantia passe a ser realizada por qualquer outra sociedade que não a Fiduciante ou a Devedora, as Partes e a nova administradora se obrigam a assinar aditamento ao presente Contrato, para que, dentre outras obrigações, assumam todos os direitos, deveres e obrigações assumidos neste Contrato pela Fiduciante ou pela Devedora, no prazo de até 10 (dez) dias a contar da data da referida substituição.



Versão de Assinatura

8.7. Caso, por qualquer motivo, o Agente Arrecadador seja substituído, na forma da Cláusula 1.1.1 acima, as Partes se comprometem a cientificar o novo agente de arrecadação dos termos e condições previstos neste Contrato e obter documento firmado pelo mesmo se comprometendo a cumprir o disposto neste Contrato, no prazo de até 10 (dez) dias a contar da data da referida substituição.

8.8. Aplicar-se-á à presente garantia de cessão fiduciária, no que couber, o disposto nos artigos 333, 1.421, 1.425, 1.426, 1.427 e 1.436 do Código Civil.

CLÁUSULA NONA – EXECUÇÃO DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

9.1. Verificada a ocorrência de qualquer vencimento antecipado automático ou a declaração de vencimento antecipado das Debêntures após a ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado não automático ("Evento de Inadimplemento"), os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Cedidos ora cedidos fiduciariamente e que estejam depositados na Conta Centralizadora, serão utilizados pela Fiduciária para pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e inadimplidas, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei nº 9.514/1997.

9.2. Na hipótese da Cláusula 9.1 acima, a Fiduciária terá o direito de exercer imediatamente sobre os Direitos Creditórios Cedidos todos os poderes que lhe são assegurados pela legislação vigente, executando extrajudicialmente a presente garantia na forma da lei e podendo dispor, cobrar, receber, realizar, vender ou ceder, inclusive de forma particular, total ou parcialmente, conforme preços, valores, termos e/ou condições que considerar apropriados, dar quitação e assinar quaisquer documentos ou termos, por mais especiais que sejam, necessários à prática dos atos aqui referidos, independentemente de qualquer comunicação, notificação e/ou interpelação, judicial ou extrajudicial, à Fiduciante, e aplicando o produto daí decorrente no pagamento das Obrigações Garantidas.

9.3. Em qualquer das hipóteses previstas nas Cláusulas 9.1 e 9.2, acima, a Fiduciante autoriza a Fiduciária e o Agente Arrecadador desde já, independentemente de interpelação, judicial ou extrajudicial, a transferir os valores dos Direitos Creditórios Cedidos para a Conta Centralizadora.

9.4. Caso, após a aplicação dos recursos relativos aos Direitos Creditórios Cedidos para pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificada (i) a existência de saldo devedor remanescente, a Devedora continuará responsável pelo pagamento do saldo das Obrigações Garantidas, até sua final e total liquidação, sendo certo que a Fiduciária poderá exigir o pagamento do saldo devedor; ou (ii) a existência de saldo credor remanescente, referido saldo deverá ser disponibilizado pela Fiduciária à Fiduciante, mediante transferência para a Conta Livre Movimentação, em até 5 (cinco) Dias Úteis após a quitação das Obrigações Garantidas.

9.5. As Partes reconhecem que a excussão da presente garantia de cessão fiduciária não prejudicará a excussão das demais Garantias, as quais podem ser executadas no caso de mora no cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas, sem que haja qualquer ordem pré-definida para a execução das referidas garantias, que permanecerão independentes entre si.



Versão de Assinatura

9.6. A eventual excussão parcial da presente cessão fiduciária não afetará os termos, condições e proteções deste Contrato em benefício da Fiduciária, sendo que o presente Contrato permanecerá em vigor até a data de quitação de todas as Obrigações Garantidas, observado o disposto na Cláusula Décima abaixo.

9.7. Na medida do permitido por lei, a Fiduciante renuncia a toda e qualquer reclamação, demanda ou ação que possa ter em face da Fiduciária decorrente do exercício pela Fiduciária dos direitos previstos no presente Contrato.

9.8. A Fiduciante, neste ato, irrevogavelmente nomeia a Fiduciária como mandatária, nos termos dos artigos 653 e seguintes do Código Civil, com os mais amplos poderes para tomar, na ocorrência de um Evento de Inadimplemento e até que tal Evento de Inadimplemento tenha sido sanado, todas as providências necessárias e para celebrar qualquer instrumento perante qualquer autoridade governamental e a elaborar e celebrar todos os instrumentos de cessão e transferência dos Direitos Creditórios Cedidos, nos termos da presente Cláusula, e a Fiduciante neste ato ratifica tudo o que a Fiduciária, como sua mandatária, fizer em virtude do disposto no presente Contrato. A Fiduciante deverá, caso assim solicitado pela Fiduciária, confirmar e ratificar qualquer venda ou outras providências mediante a celebração e entrega à Fiduciária ou ao comprador ou compradores de todos os instrumentos que possam, de acordo com o critério exclusivo da Fiduciária, ser aconselháveis para os fins da referida confirmação e ratificação. A Fiduciária poderá substabelecer os poderes que lhe são outorgados nos termos desta Cláusula para qualquer terceiro que na qualidade de cessionário da Fiduciária se torne titular da garantia constituída por este Contrato. A nomeação da Fiduciária como procuradora nos termos deste Contrato deverá ser considerada realizada em benefício da Fiduciária, sendo irrevogável e irretirável nos termos do artigo 684, e com poderes para atuar em causa própria, nos termos do artigo 117, ambos do Código Civil.

CLÁUSULA DÉCIMA – TÉRMINO DO CONTRATO, DA LIBERAÇÃO E REFORÇO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA

10.1. Mediante o pagamento integral das Obrigações Garantidas, este Contrato será extinto de pleno direito, com a conseqüente extinção da cessão fiduciária e resolução da propriedade fiduciária detida pela Fiduciária sobre os Direitos Creditórios Cedidos, devendo a Fiduciária retroceder, transferir e/ou entregar à Fiduciante os Direitos Creditórios Cedidos que possam estar sob a sua posse e que ainda não tenham sido liquidados, ou de outra forma aplicados ou liberados de acordo com este Contrato, em conjunto com quaisquer valores a qualquer tempo mantidos pela Fiduciária decorrentes do pagamento dos Direitos Creditórios Cedidos pelos respectivos devedores.

10.2. A Fiduciária, mediante a solicitação e às expensas da Fiduciante, deverá celebrar e entregar à Fiduciante, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do pagamento integral das Obrigações Garantidas, devidamente comprovado, um termo de liberação da presente garantia, e cederá, transferirá e entregará à Fiduciante os Direitos Creditórios Cedidos que possam estar sob



Versão de Assinatura

a sua posse e que ainda não tenham sido vendidos ou de outra forma aplicados ou liberados de acordo com este Contrato, em conjunto com quaisquer valores a qualquer tempo mantidos pela Fiduciária.

10.3. A qualquer momento durante a vigência deste Contrato e especificamente na hipótese descrita na Cláusula 10.3.1 abaixo, a Fiduciante poderá solicitar à Fiduciária a liberação parcial da garantia objeto do presente Contrato, mediante envio de notificação por escrito (descrevendo a respectiva hipótese) e posterior celebração de aditamento ao presente Contrato, independentemente de autorização dos titulares de CRI nesse sentido, observadas as condições abaixo previstas.

10.3.1. No caso de Amortização Extraordinária Facultativa Parcial das Debêntures (conforme definido na Escritura de Debêntures), o percentual do total de Direitos Creditórios Cedidos que circulam pela Conta de Arrecadação será automaticamente liberado no montante correspondente à 90% (noventa por cento) do resultado da divisão entre o valor amortizado e o saldo devedor atualizado dos CRI, desde que o percentual remanescente dos Direitos Creditórios Cedidos que continuarem a ser objeto da presente garantia seja equivalente a, no mínimo, 15% (quinze por cento).

CLÁUSULA ONZE – DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1 Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento nos endereços descritos abaixo ou em outros que as Partes venham a indicar, por escrito de tempos em tempos:

Se para a Fiduciante:

BSC SHOPPING CENTER S.A.

At.: Renato Ribeiro de Andrade Botelho

Endereço: Rua Dias Ferreira, nº 190, sala 301 (parte), Leblon

Rio de Janeiro – RJ

Telefone: (21) 2176 7272

Fax: (21) 2176-7273

E-mail: rbotelho@aliansce.com.br

Se para a Fiduciária:

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte

São Paulo - SP

CEP 01448-000

At.: Departamento de Servicing

Tel.: (11) 3127-2700

E-mail: servicing@rbcapital.com



Versão de Assinatura

Se para a Devedora:
ALIANSCÉ SHOPPING CENTERS S.A.
At.: Renato Ribeiro de Andrade Botelho
Endereço: Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301.
Rio de Janeiro – RJ
Telefone: (21) 2176-7272
Fax: (21) 2176-7273
E-mail: rbotelho@aliansce.com.br

Se para a Alsupra:
ALSUPRA PARTICIPAÇÕES LTDA.
At.: Renato Ribeiro de Andrade Botelho
Endereço: Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301.
Rio de Janeiro – RJ
Telefone: (21) 2176-7272
Fax: (21) 2176-7273
E-mail: rbotelho@aliansce.com.br

11.1.1. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante "Aviso de Recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima, ou quando da confirmação do recebimento da transmissão via fax, via e-mail ou outro meio de transmissão eletrônica.

11.1.2. Para os fins da Cláusula 11.1.1. acima, será considerada válida a confirmação do recebimento via fax ou via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem.

11.2. O presente Contrato substitui todos os acordos de vontade anteriormente havidos entre as Partes sobre o mesmo objeto. Existindo conflito entre os termos deste Contrato e os termos de qualquer outra proposta, contrato ou documento de cessão fiduciária dos Direitos Creditórios Cedidos à Fiduciária, os termos aqui estabelecidos prevalecerão em qualquer hipótese.

11.3. Se uma ou mais disposições contidas neste Contrato forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título. Este Contrato será interpretado, em qualquer jurisdição, como se a disposição inválida, ilegal ou inexequível tivesse sido reformulada de modo que se tornasse válida, legal e exequível na medida do que for permitido na referida jurisdição.

11.4. A tolerância ou liberalidade de qualquer das Partes com relação aos direitos, deveres e



Versão de Assinatura

obrigações assumidas neste Contrato não importará novação, extinção ou modificação de qualquer dos direitos, deveres e obrigações aqui assumidos. O disposto nesta Cláusula prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

11.5. O presente Contrato é válido entre as Partes e seus sucessores a qualquer título.

11.6. Fica desde já convencionado que a Fiduciante não poderá ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidos neste Contrato, sem antes obter o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária. A Fiduciária poderá ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato, independentemente de anuência ou autorização das outras Partes, seja a que título for.

11.7. Os poderes conferidos à Fiduciária nos termos deste Contrato destinam-se exclusivamente a proteger os direitos da Fiduciária sobre os Direitos Creditórios Cedidos e não imporão qualquer dever da Fiduciária de exercer quaisquer desses poderes. A Fiduciária não será responsável perante a Fiduciante por qualquer ação ou omissão nos termos deste Contrato em relação aos Direitos Creditórios Cedidos.

11.8. As Partes reconhecem que este Contrato constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 497, 806 e seguintes do Código de Processo Civil.

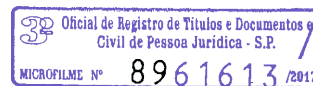
11.9. A Fiduciária poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Fiduciante, conforme estabelecem os artigos 497, 806, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

11.10. O Agente Arrecadador não poderá ser responsabilizado pelas Partes por quaisquer perdas, prejuízos ou danos sofridos por qualquer das partes em virtude de sua atuação conforme este Contrato.

11.11. Para os fins deste instrumento, "Dia Útil" deve significar qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil.

11.12. Os termos em letras maiúsculas aqui empregados, mas não definidos, terão o mesmo significado a eles atribuídos na Escritura de Emissão de Debêntures.

11.13. As Partes concordam que o presente Contrato poderá ser alterado sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares de CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, BM&FBOVESPA, CETIP e/ou demais reguladores; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou ainda (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou



Versão de Assinatura

despesa adicional para os titulares de CRI.

CLÁUSULA DOZE – LEI APLICÁVEL E FORO

12.1. O presente Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

12.2. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Contrato, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 4 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 14 de fevereiro de 2017.

[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.]

3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
 MICROFILME Nº 8961613 /2017

Versão de Assinatura

Página de Assinaturas do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças", celebrado em 14 de fevereiro de 2017, entre a BSC Shopping Center S.A., a RB Capital Companhia de Securitização, a Aliance Shopping Centers S.A. e a Alsupra Participações Ltda.

BSC SHOPPING CENTER S.A.

Nome: Renato R. de A. Botelho
 Cargo: Diretor

Nome: Paula Guimarães Fonseca
 Cargo: Diretora

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: Carolina Spindola de Abreu Avancini
 Cargo: RG: 43.926.522-8 SSP/SP
 CPF: 355.688.140-09

Nome: Thiago Ferreira de Sousa
 Cargo: RG: 36.108.866-8
 CPF: 327.503.698-00

ALIANCE SHOPPING CENTERS S.A.

Nome: Renato R. de A. Botelho
 Cargo: Diretor Financeiro

Nome: Paula Guimarães Fonseca
 Cargo: Diretora

ALSUPRA PARTICIPAÇÕES LTDA.

Nome: Renato R. de A. Botelho
 Cargo: Diretor

Nome: Paula Guimarães Fonseca
 Cargo: Diretora

Testemunhas

Nome: Eliane C. D. Barroso
 RG nº: 03931256-8 Detran-RJ
 CPF/MF nº: 438.832.907-00

Nome: Bernadete Gonçalves Pereira
 RG nº: 1.509-456 SSP-MG
 CPF/MF nº: 379.690.726-15



EMEND.

Emol.

Estado

Ipesp

R. Civil

T. Justiça

M. Público

Iss

Total

Selos e taxas

Recolhidos p/verba

3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 45.572.625/0001-66
 Bel. José Maria Siviero - Oficial
 R\$ 10.132,86 Protocolado e prenotado sob o n. 8.961.613 em
 R\$ 2.879,89 15/02/2017 e registrado, hoje, em microfilme
 R\$ 1.484,73 sob o n. 8.961.613, em títulos e documentos.
 São Paulo, 15 de fevereiro de 2017

Bel. José Maria Siviero - Oficial
 Bel. Francisco Roberto Longhi - Oficial Substituto

Versão de Assinatura

ANEXO I

Relação de Contratos de Locação ou Sublocação em Vigor

Loja	Contrato	Nome Fantasia	Razão Social	CNPJ/CPF	Área (m²)	Período de Vigência	Início	Por	LT
ANT -01	256	ANTENA-NEXTEL	NEXTEL TELECOMUNICAÇÕES LTDA.	66970229000167	0	01/13/09 a 31/07/15	IGP-M/FGV	ANU	FEV
ANT -02	269	ANTENA TIM	TIM CELULAR S.A	4206050000180	0	27/07/09 a 26/07/15	IGP-D/FGV	ANU	JUN
ANT -03	207	ANTENA-CLARO	CLARO S.A	40432544000147	0	02/05/08 a 30/09/17	IGP-M/FGV	ANU	ABR
ANT -04	536	ANTENA-NEXTEL	NEXTEL TELECOMUNICAÇÕES LTDA.	66970229000167	0	01/07/13 a 30/09/16	IGP-M/FGV	ANU	JUL
COM-2161	891	MED SOUL - COMODATO	MEDSOL ESPECIALIDADES MÉDICAS LTDA	14674313000130	0	01/01/16 a 31/12/17	0	0	0
DEP-07	550	WORLD TENNIS - DEPÓSITO	CARLOS CLAUDINO LINDOTE SANTANA	28480880791	0	04/10/13 a 03/10/14	0	0	0
DEP-13	864	CEZANNE - DEPOSITO	WIN SHOES C. DE CALÇADOS LTDA - ME	9139655000110	0	01/08/16 a 31/07/17	IGP-D/FGV	ANU	AGO
EMPREEND	9999999999	BSC	BSC SHOPPING CENTER SA	4556724000177	0	30/10/07 a 31/08/90	IGP-M/FGV	ANU	JUN
EVENTO	845	PARQUE DE DIVERSÕES PLAY KID	PLAY KID DIVERSÕES LTDA - EPP	2436080000158	0	01/07/16 a 11/12/16	0	0	0
EVENTO 2	818	BANDIT EXPRESS	PELI PELI COMERCIO E SERVIÇOS EIRELLI	2861289000169	0	14/09/16 a 26/10/16	0	0	0
EVENTO 6	850	FEIRAÇÃO SONO SHOW	SONO SHOW M. E COLCHÕES DE BANGU LTDA ME	655282000170	0	02/07/16 a 31/01/17	0	0	0
EVENTO 7	829	KART ADRENALINA	ADRENALINA - LOCAÇÃO DE KART LTDA - ME	4463061000146	0	14/07/16 a 01/07/17	IGP-D/FGV	ANU	JUN
EVENTO 8	832	TENDA	CONSTRUTORA TENDA S/A.	71476527000135	0	16/06/16 a 16/12/16	0	0	0
FEIRÃO	875	FEIRÃO ORTOBOM	JUCESAR COLCHÕES LTDA - ME	13152692000135	0	23/09/16 a 25/10/16	0	0	0
FEIRÃO 1	882	FEIRÃO COMUNICA BRASIL	COMUNICA BR AGENCIA DE PUBLICIDADE E P.	8601633000167	0	21/10/16 a 23/10/16	0	0	0

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8961613

Handwritten signature and initials in blue ink.

Versão de Assinatura

Loja	Contrato	Nome Fantasia	Razão Social	CNPJ/CNPJ	Área (m²)	Período de Vigência	Inútil	Per.	ULT
FEIRÃO 2	806	FEIRÃO ORTOBOM	JULIEAR COLCHÕES LTDA - ME	13152092000133	0	01/05/16 a 25/10/16	0	0	0
L 1191	697	VIGGORE	BS CAB MOVEIS E DECORAÇÕES LTDA	22726571000140	289	31/07/15 a 30/07/21	IGP-M/FGV	ANU	MAR
L 121L	716	ALPHABETO	J.M.F. COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA	10657141000135	55	30/07/20	IGP-M/FGV	ANU	ABR
L 200 C	656	KIDS CLUB	LABIRINTOMANIA LTDA ME.	2606025000401	84	15/05/15 a 14/05/19	IGP-M/FGV	ANU	OUT
L 200B	659	MCDONALD'S	ARCOS DOURADOS COM. DE ALIMENTOS LTDA	42591651000143	86	13/12/14 a 12/12/24	IPCA/IBGE	ANU	AGO
L 210A	655	PILAR GRILL	PILAR BANGU LTDA - EPP.	17352668000109	65	01/04/15 a 31/03/20	IGP-M/FGV	ANU	JAN
L 210B	652	VIVENDA DO CAMARÃO	ARQUIPELAGO DOURADO RESTAURANTE LIMITADA	22571885000111	57	01/04/15 a 31/03/20	IGP-M/FGV	ANU	MAR
L 212B	654	SASS GRILL	RESTAURANTE 121 LTDA.	9102778000186	84	01/04/15 a 31/03/20	IGP-M/FGV	ANU	MAI
L200	641	BOB'S	PREMIER 53 ALIMENTOS LTDA	5878399000202	90	18/03/15 a 17/03/25	IGP-M/FGV	ANU	JUN
L208	701	PARMÉ	PIZZARIA NOVA BANGU LTDA	21834369000170	270	01/04/15 a 31/03/25	IGP-M/FGV	ANU	JAN
L209	649	GIRAFFA'S	REST ANMAR COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA EP	9054153000196	118	01/04/15 a 31/03/20	IGP-M/FGV	ANU	OUT
L209A	648	FAST GRILL	FBGG RESTAURANTE LTDA - ME.	14819022000192	95	01/04/15 a 31/03/20	IGP-M/FGV	ANU	OUT
L210	651	SPOLETO E KONI STORE	DMPT BAR E RESTAURANTE LTDA	9084428000134	65	03/02/15 a 31/03/20	IGP-M/FGV	ANU	OUT
L211	647	ROMIMANO GRILL	SABOR OESTE RESTAURANTE E PIZZARIA LTDA	9075616000104	112	01/04/15 a 31/03/20	IGP-M/FGV	ANU	SET
L212	640	BILLY THE GRILL	JANDYSE SIMÕES WERNECK CALCAGNI	2383932752	183	01/04/15 a 31/03/20	IGP-M/FGV	ANU	OUT
L212A	650	LECADÔ	BANGU 121 DOGERIA LTDA	4037288000120	82	01/04/15 a 31/03/20	IGP-M/FGV	ANU	OUT
MALL1	840	SHIATSU	JV STUDIO PILATES LTDA - ME	17774810000106	0	20/06/16 a 20/09/16	IGP-DI/FGV	ANU	JUN
MALL5	862	FAST FUN	PELLI PELI COMERCIO E SERVIÇOS EIRELLI	28612890000169	0	19/08/16 a 19/02/17	IGP-DI/FGV	ANU	AGO
MERCH	880	COLEGIO ELITE - PI	SISTEMA ELITE DE ENSINO S/A	14011425000100	0	10/10/16 a	0	0	0

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8961613/2017

Versão de Assinatura

Loja	Contrato	Nome Fantasia	Razão Social	CNPJ/CNP	Área (m²)	Período de Vigência	Índice	Per	ULT.
MERCH10	879	MOTOROLA - MERCHANDISING	RASTRECALL REP. COM. DE TELECOMUN. LTDA	5053441004405	0	09/11/16 a 17/10/16 a	0	0	0
MERCH12	874	ORTOBOM - MÍDIA	JUCESAR COLCHÕES LTDA - ME	13152692000135	0	23/09/16 a 25/10/16	0	0	0
MERCH13	871	MOTOROLA - MERCHANDISING	RASTRECALL REP. COM. DE TELECOMUN. LTDA	5053441004405	0	18/09/16 a 31/12/16	0	0	0
MERCH2	827	KART ADRENALINA	ADRENALINA - LOCAÇÃO DE KART LTDA - ME	4463061000146	0	01/07/16 a 01/07/17	0	0	0
MERCH3	179	AES COMMUNICATIONS	AES COMMUNICATIONS RIO DE JANEIRO S/A	2720349000123	0	26/10/07 a 25/10/12	IGP-M/FGV	ANU	SET
MERCH4	784	PARQUE DE DIVERSÕES PLAY KID - MERCH	PLAY KID DIVERSÕES LTDA - EPP	2416080000158	0	22/02/16 a 11/12/16	0	0	0
MERCH5	804	ORTOBOM - MERCHANDISING	JUCESAR COLCHÕES LTDA - ME	13152692000135	0	01/05/16 a 25/10/16	0	0	0
MERCH6	833	TENDA - MERCHANDISING	CONSTRUTORA TENDA S/A.	71476527000135	0	16/06/16 a 16/12/16	0	0	0
MERCH7	872	SONO SHOW - MERCHANDISING	SONO SHOW M. E COLCHÕES DE BANGU LTDA ME	6555282000170	0	01/09/16 a 31/12/16	0	0	0
MERCH8	876	SONO SHOW - MERCHANDISING	SONO SHOW M. E COLCHÕES DE BANGU LTDA ME	6555282000170	0	15/10/16 a 13/11/16	0	0	0
MERCH9	830	GO GAMES - MERCHAN	RICARDO MARQUES PEREIRA	2881318789	0	13/05/16 a 15/10/16	0	0	0
Q-01A	890	OLHA O CHURROS	TEKA E TUKA DOCURAS ERELI - ME	24554154000193	0	01/09/16 a 29/11/16	IGP-M/FGV	ANU	AGO
Q-01B	835	DE MINAS	JOSÉ TERRA DA SILVA	4483083805	0	01/07/16 a 30/09/16	IGP-M/FGV	ANU	JUN
Q-02	810	BRINCAR	BRINCARZOOB DIVERSÕES LTDA - EPP	24366881000127	0	01/05/16 a 31/07/16	IGP-M/FGV	ANU	ABR
Q-02A	855	BRUM SEMI JOIAS	FLAVIA BRUM CURY	5232348728	0	01/07/16 a 30/09/16	IGP-M/FGV	ANU	JUN
Q-02B	741	BELEZA NATURAL	COR BRASIL INDUSTRIA E COMERCIO S/A	25460090000128	0	01/09/15 a 31/12/15	IGP-M/FGV	ANU	JUL
Q-02C	569	BRASIPHONE	VIA PARQUE BRASIPHONE COMERCIAL LTDA-ME	18757003000130	0	04/12/13 a 03/03/14	IGP-M/FGV	ANU	OUT
Q-02D	817	GO GAMES	RICARDO MARQUES PEREIRA	2881318789	0	15/06/16 a 13/09/16	IGP-M/FGV	ANU	MAI

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8961613/2017

Versão de Assinatura

Lota	Contrato	Nome fantasia	Razão social	CNPJ/CNP	Área (m²)	Período de Vigência	Incluir	Par.	ULT
Q-03	878	CAKE DESIGNER	ELIAN GHERM DE LIRA LTDA	7736369790	0	26/09/16 a 24/12/16	IGP-M/FGV	ANU	SET
Q-04	392	IL GIORNALLE	BRUNA VARGAS MARTINS	12180583745	0	28/04/11 a 27/10/11	IGP-M/FGV	ANU	MAR
Q-04A	577	SAMSUNG	RASTRECALL REP COM DE TELECOMUNIC. LTDA	5053441000175	0	01/12/13 a 30/04/14	IGP-M/FGV	ANU	SET
Q-04B	884	CELLAIRIS	NELMA DOS SANTOS BENITEZ	3369600854	0	15/10/16 a 14/01/17	IGP-M/FGV	ANU	SET
Q-04C	811	CREPIOCA	BRUNO ASCENDINO LACERDA DE FRANCA	9898664754	0	10/05/16 a 07/08/16	IGP-M/FGV	ANU	ABR
Q-05A	731	REVITALE IMPORT	REVITALE DISTRIBUIDORA DE MOVEIS... LTDA	14635907000131	0	01/08/15 a 31/10/15	IGP-M/FGV	ANU	JUL
Q-05B	869	OESTE SOFT	VICTOR SOFT R. E COMERCIO LTDA ME	11019529000173	0	01/09/16 a 30/11/16	IGP-M/FGV	ANU	AGO
Q-06	860	LOS PALETOS	ALEX SANDRO CRISTIAN TURMINA	4965055993	0	22/08/16 a 21/11/16	IGP-M/FGV	ANU	AGO
Q-06A	251	NEXTEL - RASTRECALL	RASTRECALL REP COM DE TELECOMUNIC. LTDA	5053441000175	0	01/03/09 a 30/08/10	IGP-M/FGV	ANU	JAN
Q-07	694	LG	FRZS COMERCIO E COMUNICAÇÕES LTDA	20323765000170	0	01/05/15 a 30/09/16	IGP-M/FGV	ANU	JAN
Q-07A	888	EUDORA	INTERBELLE COM. DE PROD. DE BELEZA LTDA	11137051000186	0	15/10/16 a 14/10/17	IGP-M/FGV	ANU	AGO
Q-07A/B	886	GRENDENE	GRENDENE S.A	89850341000160	0	15/10/16 a 15/10/16	0	0	0
Q-08A	710	CHILLI BEANS	M. F. ARRUDA DOMINI COM. DE ACESSÓRIOS	13585726000185	0	01/05/15 a 31/07/15	IGP-M/FGV	ANU	MAI
Q-08B	538	PITTICAS MODA CRIATIVA	VINICIUS AUGUSTO ROSSETTI	40167076841	0	20/08/13 a 16/01/16	IGP-M/FGV	ANU	NOV
Q-08C	531	EMPÓRIO DO AÇO	BRILHANTE DO AÇO COMERCIO VAREJISTA LTDA	20967779000479	0	05/07/13 a 31/07/15	IGP-M/FGV	ANU	JUN
Q-09	597	MANA FRUTAS	VANDERLEI ALVES DE FARIAS.	42820596720	0	01/02/14 a 01/05/14	IGP-M/FGV	ANU	JAN
Q-09 D5	680	BANCO 24 HORAS, TEC BAN - CAIXA ELETRÔNICO	TECNOLOGIA BANCARIA S.A.	51427102000129	0	01/03/15 a 28/02/19	IGP-M/FGV	ANU	FEV
Q-09 D7	666	BANCO 24 HORAS, TEC BAN - CAIXA ELETRÔNICO	TECNOLOGIA BANCARIA S.A.	51427102000129	0	01/07/14 a 30/06/16	IGP-M/FGV	ANU	JUN
Q-09 D8	568	BANCO 24 HORAS, TEC BAN -	TECNOLOGIA BANCARIA S.A.	51427102000129	0	01/10/13 a	IGP-M/FGV	ANU	JUL

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
 MICROFILME Nº 8961613 /2017

Versão de Assinatura

Loja	Contrato	Nome Fantasia	Razão Social	CPF/CNPJ	Área (m²)	Período de Vigência	Índice	Per	ULT
Q-09A	545	CAIXA ELETRÔNICO MAYBELLINE	PRISCILA BASTOS COSTA FERREIRA	10909337705	0	30/09/15 05/10/13 a	IGP-M/FGV	ANU	NOV
Q-09D	849	BANCO 24 HORAS	TECNOLOGIA BANCARIA S.A.	51427102000129	0	01/05/16 a 30/04/20	IGP-M/FGV	ANU	ABR
Q-09E	360	DOC CAFÉ	ANGELICA XAVIER DA CUNHA SEVERINO	8424682777	0	30/11/10 a 30/09/14	IGP-M/FGV	ANU	OUT
Q-09F	893	SAMSUNG	RASTRECALL REP COM DE TELECOMUNIC. LTDA	5053441000175	0	20/10/16 a 30/11/16	IGP-M/FGV	ANU	OUT
Q-10A	813	DISTAC	DISVE DIST. DE VEÍCULOS E COMÉRCIO LTDA	24356177000193	0	01/04/16 a 30/06/16	IGP-M/FGV	ANU	MAR
Q-10B	865	ROSA MADEIRA	PATRICIA G. A. G. COM. DE ACESSORIOS ME	23864728000167	0	01/08/16 a 31/10/16	IGP-M/FGV	ANU	AGO
Q-10C	274	SORVETE ITALIA	DÉBORA OLIVEIRA DE SOUZA	8165921797	0	04/06/09 a 03/06/11	IGP-M/FGV	ANU	JUL
Q-11	609	MOTOROLA	RASTRECALL REP COM DE TELECOMUNIC. LTDA	5053441000175	0	01/05/14 a 31/07/14	IGP-M/FGV	ANU	ABR
Q-11A	610	FUEL	DAMIANA DA SILVA	19994729268	0	10/06/14 a 09/10/14	IGP-M/FGV	ANU	JUN
Q-11B	733	CELL MIX	CELL MIX COM. DE ACESS. PARA CELULAR EIR	18156510000118	0	01/07/15 a 30/09/15	IGP-M/FGV	ANU	JUL
Q-12	734	SPA DAS SOBRANCELHAS	AG INSTITUTO DE BELEZA EIRELLI - ME.	17751478000156	0	01/07/15 a 30/09/15	IGP-M/FGV	ANU	SET
Q-14	857	SIMULADOR 360	ROBSON FERNANDO VIEIRA DA SILVA	2489238701	0	01/08/16 a 30/10/16	IGP-M/FGV	ANU	JUL
Q-17	809	CARRINHOS	BRINCARZORRUI DIVERSÕES LTDA - EPP	24366881000127	0	07/05/16 a 04/08/16	IGP-M/FGV	ANU	ABR
Q-17B	866	MAIS PIPOCA	FERNANDO JOSE NASCIMENTO BACHUR	9006615773	0	01/09/16 a 30/11/16	IGP-M/FGV	ANU	AGO
Q-18	816	FAST FUN	PELLI PELL COMERCIO E SERVIÇOS EIRELLI	2861289000169	0	17/05/16 a 17/08/16	IGP-M/FGV	ANU	MAI
Q-9 D9/D10	211	BANCO 24 HORAS, TEC BAN - CAIXA ELETRÔNICO	TECNOLOGIA BANCARIA S.A.	51427102000129	0	20/05/08 a 31/08/15	IGP-M/FGV	ANU	ABR
TAXI	146	COOP. BANGU TAXI SERVICE	COOPERATIVA DE MOT. BANGU TAXI SERVICE LT	8106553000135	0	30/10/07 a 29/08/28	IGP-M/FGV	ANU	OUT
100	868	FIRST CLASS	SELMA CRISTINA REIS DE OLIVEIRA	3248040750	72	01/09/16 a 31/08/17	IGP-M/FGV	ANU	AGO

Oficial de Registro de Títulos e Documentos
Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8961613/2017

Versão de Assinatura

Loja	Contrato	Nome Fantasia	Razão Social	CPF/CNPJ	Área (m²)	Período de Vigência	Início	Par	Ult
100B	373	CONTÉM IG	MACQUI COM DE COSMÉTIC O.F.F. PERFUMARIA LTD	10726540000154	28	15/12/10 a 14/12/15	IGP-M/FGV	ANU	AGO
100C	71	MEGA MATE	AULENA MATE CAFÉ E LANCHES LTDA-ME	9032021000163	44	30/10/07 a 29/10/17	IGP-M/FGV	ANU	MAI
100D	747	ESPAÇO SENSUAL	ALEXANDRE FELIX DE ALMEIDA	10878956778	44	21/09/15 a 20/09/20	IGP-M/FGV	ANU	AGO
101	234	KAREN VICIUS	ADELIZA DA NEVES DUTRA COM. DE ROUPAS ME	2714389000162	69	01/10/08 a 30/09/18	IGP-M/FGV	ANU	AGO
101A	67	SONO SHOW	SONO SHOW M. E COLCHÕES DE BANGU LTDA ME	6555282000170	187	30/10/07 a 29/10/17	IGP-M/FGV	ANU	OUT
102	705	AMERICAN STREET WEAR	RAFAEL M. F. C. DE R. E. A. EIRELI - ME	19437536000105	44	18/05/15 a 17/05/20	IGP-M/FGV	ANU	MAI
102A	510	ESPAÇO RUBRO NEGRO	BG FLA ARTIGOS DO VEST. E ACES. ESPORTIV	11915420000114	44	01/04/13 a 31/03/18	IGP-M/FGV	ANU	MAR
102B	867	ALBATROZ	PIERRY MORITHS DE OLIVEIRA TREVEZANI	15258819736	78	15/08/16 a 14/02/20	IGP-M/FGV	ANU	AGO
102C	115	CENTAURO	SBF COMÉRCIO DE PRODUTOS ESPORTIVOS LTDA	6347409000165	678	30/10/07 a 29/10/17	IPCA/IBGE	ANU	JUL
103	78	LEADER MAGAZINE	UNIÃO DE LOJAS LEADER S.A.	30094114000109	2.224	30/10/07 a 29/10/17	IPCA/IBGE	ANU	MAR
103A	152	MAHAMAN	MEL COMERCIO DE ROUPAS E SEUS ACESSÓRIOS	9761657000187	45	30/10/07 a 29/10/17	IGP-M/FGV	ANU	SET
103B	258	BOARD SESSION	ANTONIO JOSE CAVALCANTI MOREIRA	7826279780	46	25/03/09 a 24/03/19	IGP-M/FGV	ANU	JAN
104	6	DI SANTINI	P.K.K. CALÇADOS LTDA	56681513000160	521	30/10/07 a 29/10/17	IGP-M/FGV	ANU	NOV
104A	281	ZINZANE	ZINZANE COM. E CONFEC. DE VESTUARIO LTDA	5027195000187	57	01/09/09 a 31/08/19	IGP-M/FGV	ANU	JUL
104B	11	REBRUN	CONFECÇÕES REBRUN LTDA ME	40389165000111	87	30/10/07 a 29/10/17	IGP-M/FGV	ANU	OUT
104D	2	DROGASMIL	CSB DROGARIAS S/A	42225938000150	111	30/10/07 a 29/10/17	IGP-M/FGV	ANU	DEZ
105	3	HUANG'S SPORTS	VICTOR SPORTS COMÉRCIO DE ARTIGOS ESPORT	11257413000172	32	30/10/07 a 29/10/17	IGP-M/FGV	ANU	OUT
105B	739	55 RJ	BSBG COMERCIO DE ROUPAS LTDA - ME	10735944000160	31	01/08/15 a 31/07/18	IGP-M/FGV	ANU	AGO
105C	4	PETELECO	AME PETELECO COMÉRCIO DE VESTUARIO	9027147000140	28	30/10/07 a	IGP-M/FGV	ANU	JUL

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8961613 /2017

Versão de Assinatura

Linha	Contrato	Nome Fantasia	Razão Social	CNPJ/CNPJ	Área (m²)	Período de Vigência	Instituição	Período	ULT
105D	553	CVC	INFAN MT3 AGÊNCIA DE VIAGENS E TURISMO LTD.A ME	5793588000100	28	29/10/17 01/11/13 a	IGP-M/FGV	ANU	OUT
106A	7	SAPATELA	ATUAL 391 MODAS LTDA - ME.	4999024000157	49	30/10/07 a 29/10/17	IGP-M/FGV	ANU	JUL
106B	8	OTICAS DO POVO	OTICAS DO POVO LTDA	30267876000160	71	30/10/07 a 29/10/17	IGP-M/FGV	ANU	ABR
106D	1	ENZO	TUVAUX CONFECÇÕES LTDA.	2735229000442	114	30/10/07 a 29/10/17	IGP-M/FGV	ANU	JAN
107	630	D'SAMBA	IGOR SILVA OLIVEIRA LEAL	5479841700	28	28/07/14 a 27/07/19	IGP-M/FGV	ANU	MAR
107A	411	IMAGINARIUM	RIO - BANGU DECORAÇÃO E PRESENTES LTD.A.	14423836000103	28	01/10/11 a 30/09/16	IGP-M/FGV	ANU	AGO
107B	226	CIA FASHION	PRIME FASHION 2015 COM. DE ROUPAS LTD.A.	10280548000196	31	14/07/08 a 13/07/18	IGP-M/FGV	ANU	JUN
107C	756	TIM	WIBE MOBILE C. V. T. M. CELULAR LTDA- ME	20937353000120	32	01/10/15 a 30/09/20	IGP-M/FGV	ANU	SET
108	9	TACO	TAC FRANQUIA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTD.A	2737654000128	198	30/10/07 a 29/10/17	IGP-M/FGV	ANU	MAI
108A	54	CELULAR STATION - VIVO	333 COMERCIO E COMUNICACOES LTDA	2714643000122	32	30/10/07 a 30/06/17	IGP-M/FGV	ANU	MAR
108B	76	GOLDEN DO BAIRRO ÓTICA	OTICA GOLDEN DO BAIRRO LTDA	3265727000199	44	30/10/07 a 29/10/17	IGP-M/FGV	ANU	MAR
108C	56	LUAL BIJOUTERIAS	LUAL LRL BAZAR E BIJOUTERIAS LTDA	5728106000120	26	30/10/07 a 29/10/17	IGP-M/FGV	ANU	OUT
108D	736	SHOPPING DOS DOCEES	PAULO CESAR DOS REIS ANDREZA	8203534775	24	01/10/15 a 30/09/20	IGP-M/FGV	ANU	JUL
109	844	MARIAS	CLAUDIO COSME VIANNA	411923706	32	01/07/16 a 30/06/21	IGP-M/FGV	ANU	JUN
109A	73	NEW ITALIA	NEW ITALIA DESIGN COM. DE ROUPAS LTD.A ME	8870475000140	64	30/10/07 a 29/10/17	IGP-M/FGV	ANU	MAR
109C	858	CLUBE MELISSA	JULIA MARCHANDT RABELO	12466237733	43	01/07/16 a 30/06/21	IGP-M/FGV	ANU	JUL
110	62	RI HAPPY	RI HAPPY BRINQUEDOS S.A	58731662000111	557	30/10/07 a 29/10/17	IGP-M/FGV	ANU	MAI
110B	65	WALTER'S COIFFEUR	PERLUCCI STUDIO DE BELEZA E ESTÉTICA LTD	9232321000196	146	30/10/07 a 29/10/17	IGP-M/FGV	ANU	JUL

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8961613 /2017

Versão de Assinatura

Loja	Contrato	Nome Fantasia	Razão Social	CPF/CNPJ	Área (m²)	Período de Vigência	Início	Fer	ULT
111	79	C&A	C & A MODAS LTDA.	45.742.914/000105	2.257	30/10/07 a	IPCA/IBGE	ANU	NOV
111A	544	NEXTEL	RASTRECALL REP COM DE TELECOMUNIC. LTDA	5053441000175	28	01/09/13 a	IGP-M/FGV	ANU	AGO
112B	95	KIK CALÇADOS	BANRIO CALÇADOS LTDA-EPP	9020643000171	104	30/10/07 a	IGP-M/FGV	ANU	JUN
113	167	RICARDO ELETRO	RICARDO ELETRO DIVINÓPOLIS LTDA •	64282601004457	583	30/10/07 a	IGP-M/FGV	ANU	SET
113B	823	SOUTH & CO.	FLORIPA INDUSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS L	11146466002402	222	29/10/17	IGP-M/FGV	ANU	MAI
114A	724	LA PARTIER	TATIANA CARVALHO TELES	83521941787	34	01/08/15 a	IGP-M/FGV	ANU	JUL
114B	12	TUBBO MASCULINA	DROP INDUSTRIA E COM. DE CONFECÇÕES LTDA	13263886000108	32	31/07/20	IGP-M/FGV	ANU	OUT
115A	13	PONTO CERTO CELULAR-CLARO	PONTO CERTO COMERCIO E COM. LTDA	5142929000179	29	30/10/07 a	IGP-M/FGV	ANU	MAR
115B	812	O'BORN	N.K.2014 C DE R C E ACESSÓRIOS LTDA-ME	9085923000168	68	01/04/16 a	IGP-M/FGV	ANU	ABR
116	127	CASA DAS ALIANÇAS	BELMUIDES PARTICIPAÇÕES LTDA	20208810000145	33	31/03/21	IGP-M/FGV	ANU	JAN
116	127	CASA DAS ALIANÇAS	INÊS MARIA RAMAGEM GROSSMANN	80927874768	33	31/12/20	IGP-M/FGV	ANU	JAN
116A	219	O BOTICARIO	INTERBELLE COM. DE PROD. DE BELEZA LTDA	11137051000186	59	30/10/07 a	IGP-M/FGV	ANU	JUL
116B	842	SPORT WEST	MARIA DA CONCEIÇÃO DE BARROS	2165338727	89	28/05/08 a	IGP-M/FGV	ANU	JUN
117	132	BOB'S	PREMIER 53 ALIMENTOS LTDA.	5878399000121	77	30/06/21	IGP-M/FGV	ANU	JUN
117B	119	MCDONALD'S	ARCOS DOURADOS COM. DE ALIMENTOS LTDA	42591651000143	215	30/10/07 a	IPCA/IBGE	ANU	AGO
118	279	WORLD FREE	LAGO COMÉRCIO DE PERFUMES LTDA	14088289000157	54	26/01/19	IGP-M/FGV	ANU	JUL
118A	794	CEZANNE	WIN SHOES C. DE CALÇADOS LTDA - ME	9139655000110	78	31/10/17	IGP-M/FGV	ANU	ABR
119E	674	POLISHOP	POLIMPOR COMÉRCIO E EXPORTAÇÃO LTDA	436042004752	136	20/08/09 a	IGP-M/FGV	ANU	SET
119F	763	LEVI'S OUTLET STORE	SNOVA AMERICA COMERCIO DE ROUPAS	8332003000134	200	31/07/15 a	IGP-M/FGV	ANU	SET
						30/07/20	IGP-M/FGV	ANU	SET
						10/10/15 a	IGP-M/FGV	ANU	SET

Oficial de Registro de Títulos e Documentos
Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8961613/2017

Versão de Assinatura

Linha	Contrato	Nome Fantasia	Razão Social	CNPJ/CNPJ	Área (m²)	Período de Vigência	Índice	Par.	ULT
120A	368	DEPP	EIRELI DEPP FASHION COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA-ME	13576146000121	43	09/10/20 25/11/10 a 30/11/20	IGP-M/FGV	ANU	DEZ
121H	726	UNIVERSO KIDS	BANGU KIDS MODA E CALÇADOS INFA LTDA-EPP	14360731000152	68	05/08/15 a 04/08/20	IGP-M/FGV	ANU	AGO
121I	745	LUPO	TFA VESTUÁRIO LTDA - ME	19769808000166	56	10/09/15 a 09/09/20	IGP-M/FGV	ANU	AGO
121J	696	ALEATORY	ATORY MODAS COMÉRCIO DE ROUPAS EIRELI	22407748000146	57	31/07/15 a 30/07/20	IGP-M/FGV	ANU	FEV
121K	740	ABRA MAIS	HENRIQUE AQUIM DE GUEDES MACHADO	12425465707	158	15/08/15 a 14/08/20	IGP-M/FGV	ANU	JUL
122	413	SPORT MIX	INTERMIX COMÉRCIO DE MODA EIRELI- EPP	8117581000158	84	01/11/11 a 31/10/21	IGP-M/FGV	ANU	OUT
123	39	MAGIC GAMES	MAGIC GAMES EMPREEND. COMERCIAIS LTDA	72934748000172	643	30/10/07 a 29/10/17	IGP-M/FGV	ANU	JAN
123A	421	PONTO RAPIDO SERVIÇOS	BETO BAHIA SERVIÇOS EM ROUPAS LTDA.	7442117000174	34	02/01/12 a 01/01/16	IGP-M/FGV	ANU	JAN
123D	617	CIA DAS UNHAS	LWR SERVIÇOS DE UNHAS LTDA	20974836000102	35	06/08/14 a 05/08/19	IGP-M/FGV	ANU	JUL
124	571	SAMSUNG	RASTRECALL REP COM DE TELECOMUNIC. LTDA	5053441000175	74	01/02/14 a 31/01/19	IGP-M/FGV	ANU	OUT
125	117	LE POSTICHE	LE SAC COMERCIAL CENTER COUROS LTDA.	29026689000105	87	30/10/07 a 31/10/13	IGP-M/FGV	ANU	MAI
125B	589	IPLACE MOBILE	GLOBAL DISTRIB. DE BENS DE CONSUMO LTDA	89237911000140	56	10/03/14 a 09/03/19	IGP-M/FGV	ANU	FEV
125D	99	CRISTAL GRAFFITI	CLAUNIL 2002 COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA-ME	5381471000100	69	30/10/07 a 29/10/12	IGP-M/FGV	ANU	MAI
126	513	CYCLONE	THIAMAR COMÉRCIO LTDA ME.	32172231000179	42	20/03/13 a 19/03/18	IGP-M/FGV	ANU	FEV
126A	407	HAVAIANAS	VILLAS BOAS COMÉRCIO DE CALÇADOS LTDA	12423870000403	42	01/08/11 a 31/07/21	IGP-M/FGV	ANU	MAI
127A	92	TATOO, PIERCING E CIA	WELCOME TATOO E PIERCING LTDA	9157368000132	34	30/10/07 a 29/10/17	IGP-M/FGV	ANU	OUT
127B	540	O BOTICARIO	INTERBELLE COM. DE PROD. DE BELEZA. LTDA	11137051000186	73	01/08/13 a 31/07/18	IGP-M/FGV	ANU	JUL
127D	863	ÓTICAS CAROL	ERIKA MOULIN DE SOUZA PIRES	13558088719	33	01/07/16 a 30/06/21	IGP-M/FGV	ANU	JUL

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8961613/2017

Versão de Assinatura

Loja	Contrato	Nome Fantasia	Razão Social	CNPJ/CPF	Área (m²)	Período de Vigência	Inútil	Per	UIT
127E	48	LOJAS AMERICANAS	LOJAS AMERICANAS S.A.	33014556000196	1.645	30/10/07 a 29/10/17	IGP-M/FGV	ANU	DEZ
128	94	WQSURF	BGWQ COMERCIO DE ROUPAS LTDA-ME	10735883000131	84	30/10/07 a 01/03/17	IGP-M/FGV	ANU	MAR
128B	353	WORLD TENNIS	LINBRUVI WORLD X COMERCIO DE TENNIS LTDA	12945158000113	41	05/10/10 a 04/11/15	IGP-M/FGV	ANU	AGO
128C	184	ATRIUM	ATRI MODA JOVEM LTDA	9597672000109	40	14/02/08 a 13/02/18	IGP-M/FGV	ANU	OUT
129	25	CASA DA EMPADA	CABANA DA EMPADA PRODUTOS ALIMENTÍCIOS L	9127814000166	30	30/10/07 a 29/10/17	IGP-M/FGV	ANU	MAI
130	59	BOTECO DO MANOLO	MLF3 BAR E RESTAURANTE LTDA	9012801000141	199	30/10/07 a 29/10/17	IGP-M/FGV	ANU	MAI
131	665	REI DO IMPÉRIO	JRP DISTRIBUIDORA EIRELLI - ME	20212503000138	89	20/02/15 a 19/02/20	IGP-M/FGV	ANU	JAN
131A	754	RESENHA GRILL	SONIA MARIA RODRIGUES DA SILVA	5428986751	178	10/09/15 a 09/09/20	IGP-M/FGV	ANU	AGO
131B	202	TOCA DO PÉ	TOCA DO PÉ COM. DE ARTIGOS DO VESTUÁRIO	9596288000183	32	28/04/08 a 27/04/18	IGP-M/FGV	ANU	ABR
131C	105	BY POLLY	CARLOS ALBERTO DA SILVA	89361881787	79	30/10/07 a 29/10/12	IGP-M/FGV	ANU	AGO
131E	825	YELL MOBILE	RASTRECALL REP COM DE TELECOMUNIC. LTDA	5053441000175	71	16/06/16 a 15/06/21	IGP-M/FGV	ANU	MAI
132	764	MYTH	MARIA APARECIDA DA SILVA OLIVEIRA	1349760706	63	01/11/15 a 31/10/20	IGP-M/FGV	ANU	SET
132B	000000027R	KARAMELLO	IND & COM DE ROUPAS KARAMELLO LTDA - ME	22200537000723	81	04/01/10 a 31/10/20	IGP-M/FGV	ANU	NOV
133A	264	FISICO & FORMA	AGRESS ARTIGOS ESPORTIVOS LTDA	2867613000156	102	01/06/09 a 30/09/20	IGP-M/FGV	ANU	OUT
133B	87	PONTO FRIO	GLOBEX UTILIDADES S/A	33041260000164	603	30/10/07 a 29/10/17	IPCA/IBGE	ANU	OUT
134	29	PIER POINT	PORTAL WEST MODA ESPORTIVA LTDA	9178988000158	79	30/10/07 a 29/10/17	IGP-M/FGV	ANU	OUT
136	30	VIA SCARPE	SCARPE NOVE COM. DE CALÇADOS LTDA.	9077324000100	51	30/10/07 a 29/10/17	IGP-M/FGV	ANU	AGO
136A	615	W. VIP	OSWALDO DE ALMEIDA FIUSA	74593684749	36	18/08/14 a 17/08/19	IGP-M/FGV	ANU	AGO
137	40	CASAS BAHIA	CASA BAHIA COMERCIAL LTDA.	59291534000167	2.116	30/10/07 a	IGP-M/FGV	ANU	ABR

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8961613 /2017

Versão de Assinatura

Loja	Contrato	Nome Fantasia	Razão Social	CNPJ/CNP	Área (m²)	Período de Vigência	Índice	Per	ULT
137A	282	CHIFON	MODAMIA COMÉRCIO DE ROUPAS E ACESSÓRIOS	8606051000173	135	04/09/09 a 03/09/19	IGP-M/FGV	ANU	JUL
137C	297	TOULON	TOUDAV COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA.	11289737000192	87	01/11/09 a 31/10/14	IGP-M/FGV	ANU	SET
138	88	CASA & VIDEO	CASA & VIDEO RIO DE JANEIRO S/A	11114284000163	801	30/10/07 a 29/10/17	IGP-M/FGV	ANU	NOV
138A	803	AÇÃO CHILDREN	AÇÃO CHILDREN RIO COM. DE ROUPAS LTDA EP	9581730000289	36	01/04/16 a 31/03/21	IGP-M/FGV	ANU	ABR
138B	33	FEMME & MINA	LPN COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA	14064692000146	51	30/10/07 a 31/07/16	IGP-M/FGV	ANU	AGO
139C	149	ESTILO FASHION	OLIMPIO RODRIGUES DE OLIVEIRA FILHO	35577029791	29	15/12/07 a 14/12/12	IGP-M/FGV	ANU	OUT
139D	151	NAKISSKA	NOVA ERA COM. DE ROUPAS E ACESSÓRIOS LTD	16886345000124	29	30/10/07 a 29/10/17	IGP-M/FGV	ANU	JUN
140	60	TELMIX	JLAINE TELECOMUNICAÇÕES LTDA	8951439000454	56	30/10/07 a 29/10/17	IGP-M/FGV	ANU	MAI
140A	101	REI DO MATE	SHEKINAH 140 LANCHES LTDA-EPP.	9211999000192	30	30/10/07 a 29/10/17	IGP-M/FGV	ANU	JUL
140B	102	STREET SHOES	PARADELA CALÇADOS E MODAS LTDA.	18758923000172	118	30/10/07 a 29/10/17	IGP-M/FGV	ANU	JUN
141	35	RIC HOUSE	RESSTONE TRADE MARK IND. E COM. LTDA ME	10442644000193	29	30/10/07 a 29/10/17	IGP-M/FGV	ANU	JUN
141A	677	MAPA DA MINA	EDUARDO CORRÊA	11004383860	29	15/04/15 a 14/04/20	IGP-M/FGV	ANU	MAR
141B	96	OI	OI MÓVEL S.A.	5423963000111	70	30/10/07 a 29/10/17	IGP-M/FGV	ANU	MAR
141D	401	TIM	TIM CELULAR S.A	4206050000180	72	01/03/11 a 28/02/21	IGP-M/FGV	ANU	FEV
142B	36	SONHO DOS PÉS	NOVA CLASSE CALÇADOS E COMPLEMENTOS LTDA	9169391000147	53	30/10/07 a 29/10/17	IGP-M/FGV	ANU	SET
143A	216	DI MILANO JÓIAS	DM COMÉRCIO DE JÓIAS LTDA.	10202439000150	36	10/06/08 a 01/08/18	IGP-M/FGV	ANU	MAI
143B	41	COLCHÕES ORTOBOM	FABRICADORA DE POLLURETANO RIO SUL LTDA	2895152000125	100	30/10/07 a 29/10/17	IGP-M/FGV	ANU	OUT
144	129	CLARO	CLARO S.A	40432544000147	87	30/10/07 a 29/10/17	IGP-M/FGV	ANU	JUN



Versão de Assinatura

Loja	Contrato	Nome Fantasia	Razão Social	CPF/CNPJ	Área (m²)	Período de Vigência	Índice	Per	UIT
144B	319	CHOCOLATES BRASIL CACAU	EDUARDO COUTO BRAGA	8200951740	39	01/06/10 a 31/07/17	IGP-M/FGV	ANU	JUL
144C	118	XUZ	CELLSOFT INDUSTRIAL E COMERCIAL LTDA	3182808000125	59	30/10/17 a 29/10/17	IGP-M/FGV	ANU	OUT
144C	118	XUZ	BROCKTON I. E. C. DE VEST. E FACÇÕES LTDA	12093445000142	59	30/10/07 a 29/10/17	IGP-M/FGV	ANU	OUT
145	42	CINESYSTEM	REDECINE - RIO CINEMATOGRAFICA LTA	7524011000209	2.504	30/10/07 a 29/10/17	IGP-M/FGV	ANU	JUL
145A	193	VENTO DOS MARES	NUTS VENTO DOS MARES MODAS LTDA	4066107000193	40	26/03/08 a 25/03/13	IGP-M/FGV	ANU	MAR
145B	500	JAMIF	BRYMAC COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA.	12829239000158	40	07/01/13 a 06/01/18	IGP-M/FGV	ANU	JAN
145C	114	BAGAGGIO	SHEHRAZADE MODAS E ARTEFATOS DE COUROUS L	33050246000127	104	30/10/07 a 29/10/17	IGP-M/FGV	ANU	OUT
146	780	HIPNOX	CARGAMARRA BAERE COM DE ROUPAS E ACCESS.	25464914000134	43	01/03/16 a 28/02/21	IGP-M/FGV	ANU	JAN
146A	139	MR. CAT	LOOK COMERCIO DE ARTIGOS DE COURO EIRELI	18384995000105	63	30/10/07 a 15/05/18	IGP-M/FGV	ANU	AGO
146C	894	HOMEWAY	LUCIANO DE ALBUQUERQUE REGIS	1956049703	41	15/10/16 a 14/10/17	IGP-M/FGV	ANU	OUT
147	122	CACAU SHOW	CHOCOBAN COMÉRCIO VAREJISTA DE CHOCOLATE	9138048000135	35	30/10/07 a 01/09/19	IGP-M/FGV	ANU	AGO
147A	515	HBS	BECK BANGU SHOPPING COM. DE ROUPAS	14296668000132	35	15/04/13 a 14/04/18	IGP-M/FGV	ANU	JUL
147B	208	MILLENIUM JÓIAS	MILLENIUM BANGU JÓIAS LTDA ME	10189076000160	52	26/05/08 a 25/05/18	IGP-M/FGV	ANU	MAR
148	183	MY PLACE	MEISE COMÉRCIO DE VESTUÁRIO LTDA-ME.	17209731000144	39	19/02/08 a 01/10/17	IGP-M/FGV	ANU	SET
148A	588	THIDEL	MH MODAS COM. DE ROUPAS EIRELLI.	20050733000148	52	10/03/14 a 09/03/19	IGP-M/FGV	ANU	FEV
148B	82	LOPP - HOT STRIP	STRIPWAY MODAS LTDA ME	7681069000177	104	30/10/07 a 30/06/19	IGP-M/FGV	ANU	MAI
149B	43	CAMISARIA COLOMBO	ADM. COMERCIO DE ROUPAS LTDA.	4744781000180	97	30/10/07 a 31/12/20	IGP-M/FGV	ANU	SET
150B	203	RIO'S SPORT	ALEXANDRE BARBOSA DE LIMA	3537327706	36	24/04/08 a 23/04/13	IGP-M/FGV	ANU	MAR
151	843	COOKIE	ALAN MIRANDA MONTEIRO	10001290711	60	01/06/16 a	IGP-M/FGV	ANU	JUN

Oficial de Registro de Títulos e Documentos
Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8961613 /2017

Versão de Assinatura

Loja	Contrato	Nome Fantasia	Razão Social	CNPJ/CNPJ	Área (m²)	Período de Vigência	Início	Per	UIT
151B	38	REDE MEGA ECONOMIA	CELLENARDO MÓVEIS LTDA EPP	9108027000177	185	30/11/19	IGP-M/FGV	ANU	JUN
151D	145	BRADESCO	BANCO BRADESCO S/A	60746948000112	138	30/10/07 a 29/10/17	IGP-D/FGV	ANU	OUT
153	323	MARISA	MARISA LOJA S/A	61189288000189	1.307	03/12/10 a 29/10/17	IPC/FIPE	ANU	DEZ
153A	287	RIACHUELO	LOJAS RIACHUELO S.A.	33200056000149	2.438	02/12/20	IPCA/IBGE	ANU	MAI
154	182	KALUNGA	KALUNGA COM. E INDUSTRIA GRAFICA LTD	43283811000150	1.199	07/01/08 a 02/12/20	IGP-M/FGV	ANU	DEZ
155A	725	IMPLANTE RIO	MARCIO RAMOS & EQUIPE DE ODONTOLOGIA	10195319000173	169	06/01/18 20/02/15 a 19/02/20	IGP-D/FGV	ANU	NOV
155B	662	HSBC	HSBC BANK BRASIL S.A. - BANCO MULTIPL	1701201000189	438	15/12/14 a 14/12/19	IPC/FIPE	ANU	NOV
157	333	FERNI	JFW CALÇADOS BOLSAS E ACESSÓRIOS LTD ME	14697372000204	36	03/12/10 a 02/05/17	IGP-M/FGV	ANU	ABR
158B	801	LEITURA	LEITURA BANGU COMÉRCIO DE LIVROS LTD	25025442000113	361	01/04/16 a 31/03/26	IGP-M/FGV	ANU	AGO
159A	329	GOL HAPPY	GOL HAPPY COMÉRCIO DE ARTIGOS ESPORTIVOS	12404319000161	33	03/12/10 a 31/01/21	IGP-M/FGV	ANU	FEV
160	877	MC DONALD'S	ARCOS DOURADOS COM. DE ALIMENTOS LTD	42591651000143	80	23/09/16 a 22/09/26	IGP-M/FGV	ANU	SET
161	365	HABIB'S	SÉRGIO LUIZ DE OLIVEIRA	81945850744	66	03/12/10 a 02/12/15	IGP-M/FGV	ANU	AGO
161A	356	SUBWAY	RODRIGO ULIANA	7290627750	59	03/12/10 a 02/12/20	IGP-M/FGV	ANU	AGO
162	653	MISTER PIZZA	JOEDAF COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA.	9118188000141	49	16/03/15 a 15/03/20	IGP-M/FGV	ANU	SET
162A	328	MONTANA GRILL	BANGU BEEF GRILL COM. DE ALIMENTOS LTD	12525098000180	49	03/12/10 a 02/12/20	IGP-M/FGV	ANU	JUN
163	338	FAFE	RESTAURANTE 922 LTDA - ME	12629180000154	59	03/12/10 a 02/12/20	IGP-M/FGV	ANU	JUL
163A	889	BILLY THE GRILL	JANDYSE SIMÕES WERNECK CALCAGNI	2383932752	59	20/10/16 a 19/10/21	IGP-M/FGV	ANU	OUT
164	331	BATATA INGLESA	NIAD RESTAURANTES LTDA	9072520000184	59	03/12/10 a 02/12/15	IGP-M/FGV	ANU	MAI

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8961613 /2017

Versão de Assinatura

Loja	Contrato	Nome Fantasia	Razão Social	CNPJ/CNPJ	Área (m²)	Período de Vigência	Início	Per	ULT
164A	352	BURGER KING	W2DMA COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA	92415144100190	118	01/12/10 a 02/12/30	IGP-M/FGV ANU	ANU	JUL
165A	342	TEMPERO MANIA GRILL	SABOR TM DE BANGU RESTAURANTE E PIZZARIA	12646045000117	73	03/12/10 a 02/12/20	IGP-M/FGV ANU	ANU	AGO
166	326	MERCATTO	SIMARIDA COMERCIAL DE MODAS LTDA	11457550000150	96	03/12/10 a 02/12/15	IGP-M/FGV ANU	ANU	JUN
167	345	CLARO	VIBE TELECOM BR COM VAR TEL MOV CEL LTDA	21451017000135	29	03/12/10 a 30/11/20	IGP-M/FGV ANU	ANU	DEZ
168	330	HERING STORE	CLAUDIA MARCIA SOARES NUNES	1062975707	106	03/12/10 a 02/12/15	IGP-M/FGV ANU	ANU	JUN
169	738	QUEM DISSE BERENICE?	INTERBELLE COM. DE PROD. DE BELEZA LTDA	11137051000186	41	01/09/15 a 31/08/20	IGP-M/FGV ANU	ANU	AGO
170	355	LILICA E TIGOR	CRIANÇA CARIOCA COMERC DE ROUPAS EIRELI	23374483000190	49	03/12/10 a 14/10/20	IGP-M/FGV ANU	ANU	OUT
171	334	MONTE CARLO JÓIAS	MC VIA PARQUE COMÉRCIO DE RELÓGIOS LTDA	12136108000195	82	03/12/10 a 02/12/15	IGP-M/FGV ANU	ANU	MAI
172	359	AQUAMAR	CMN 0306 CONFECÇÕES LTDA.	12574210000172	489	03/12/10 a 02/12/21	IGP-M/FGV ANU	ANU	MAI
173	86	LEROY MERLIN	LEROY MERLIN CIA BRAS BRICOLAGEM	1418784000105	10.945	30/10/07 a 29/10/27	IPC-M - FGV ANU	ANU	SET
174	717	TEATRO (NAMING RIGTHS) BANGU SHOPPING	BRAINSTORMING SOLUÇÕES CULTURAIS LTDA	10979665000142	962	08/09/15 a 07/09/25	IGP-DI/FGV ANU	ANU	MAR
201	262	RIO POUÇA TEMPO	CONSORCIO CENTRAL DA CIDADANIA	21602870000100	6.120	24/12/08 a 02/01/20	IPC-DI/FGV ANU	ANU	JAN
213	618	BELEZA NATURAL	COR BRASIL INDUSTRIA E COMERCIO S/A	2546009000128	410	10/03/14 a 09/03/19	IGP-M/FGV ANU	ANU	FEV
213D	742	CDPI - DIAGNÓSTICO DA AMERICA S/A	DIAGNOSTICOS DA AMERICA S.A.	61486650000183	206	01/04/15 a 31/03/20	IGP-M/FGV ANU	ANU	MAR
214I	624	FOZ AGUAS 5	FAB. ZONA OESTE S.A.	14863079000199	106	01/09/14 a 31/12/16	IGP-M/FGV ANU	ANU	JUN
214J	706	MEDSOUL	MEDSOUL ESPECIALIDADES MÉDICAS LTDA	14674313000130	69	01/06/15 a 31/05/20	IGP-M/FGV ANU	ANU	MAI
216A	480	MEDSOUL	MEDSOUL ESPECIALIDADES MÉDICAS LTDA	14674313000130	68	01/11/12 a 30/04/16	IGP-M/FGV ANU	ANU	SET
216C	512	SPA DAS SOBRANCELHAS	AG INSTITUTO DE BELEZA EIRELLI - ME.	17751478000156	36	28/04/13 a 27/10/16	IGP-M/FGV ANU	ANU	MAR
216D	787	SPA DAS SOBRANCELHAS	ELIZABETE DOS SANTOS MARTINS	577821725	33	25/02/16 a	IGP-M/FGV ANU	ANU	JAN

41



Versão de Assinatura

Loja	Contrato	Nome Fantasia	Razão Social	CNPJ/CNPJ	Área (m²)	Período de Vigência	Início	Per	UIT	
216E	511	SAN MARTÍN	LUCIANA SILVEIRA CARVALHO	1799196798	67	22/04/13 a 21/10/16	IGP-M/FGV	ANU	MAR	
216H	451	ODONTOPLUS	ODONTOPLUS D. C. S. ODONTOLÓGICOS LTDA ME	25317232000107	51	09/02/12 a 08/08/15	IGP-M/FGV	ANU	JUL	
217	370	CDPI - CENTRO DE DIAGNÓSTICO POR IMAGEM	DIAGNOSTICOS DA AMERICA S.A.	61486650000183	637	22/11/10 a 21/11/20	IGP-M/FGV	ANU	OUT	
218	382	LABORATÓRIO DR. SERGIO FRANCO	L. M. SERVIÇOS E DIAGNOSTICOS LTDA ME	14427113000182	200	01/12/10 a 30/11/20	IGP-M/FGV	ANU	DEZ	
300	89	UNISUAM	SOCIEDADE UNIFI. DE ENSIN. AUGUSTO MOTTA	34008227000103	3.687	30/10/07 a 29/10/17	IGP-M/FGV	ANU	SET	
401	578	MILOCAR	MILO CAR COMÉRCIO DE VEÍCULOS LTDA.	42552109000181	884	11/11/14 a 10/01/19	IGP-DI/FGV	ANU	SET	
					número					
Total do Shopping:					285	58.095				
Nro Contratos de Locação:					260	56.995				
Nro Lojas Vendidas:					0	0				
Nro Contratos Vagas:					25	1.101				

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8961613/2017



Versão de Assinatura

ANEXO II

Descrição das Obrigações Garantidas

As Partes declaram, para os fins do artigo 24 da Lei 9.514, com a redação que lhe foi dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931, que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

- a) Devedora: Aliansce Shopping Centers S.A.
- b) Principal: R\$180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais) relativo às Debêntures;
- c) Prazo de Pagamento das Debêntures: As Debêntures serão amortizadas em uma única parcela devida em 30 de maio de 2022;
- d) Juros Remuneratórios das Debêntures: As Debêntures farão jus a juros remuneratórios incidentes sobre o saldo devedor do valor nominal unitário das Debêntures, correspondente a 99% (noventa e nove por cento) da Taxa DI, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Días Úteis decorridos, desde a Data de Integralização das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) ou a última data de pagamento da remuneração das Debêntures, a serem pagos mensalmente, sendo a primeira data de pagamento 28 de abril de 2017 e a última 30 de maio de 2022, conforme as datas constantes do Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures;
- e) Encargos moratórios: Juros moratórios à taxa efetiva de 1,0% (um por cento) ao mês, calculados dia a dia, incidente desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre as quantias em atraso e multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento), calculada sobre as quantias em atraso;
- f) Forma de Pagamento: Conforme as datas constantes do Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures; e
- g) Data de Vencimento Final das Debêntures: 30 de maio de 2022.



Versão de Assinatura

ANEXO III

Modelo de Aditamento

[.] ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes:

de um lado, como "Fiduciante":

(I) **BSC SHOPPING CENTER S.A.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22.431-050 inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.556.724/0001-77, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social; e

de outro lado, na qualidade de "Fiduciária":

(II) **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social.

E, na qualidade de intervenientes anuentes:

(III) **ALIANSCÉ SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.082.980/0001-03, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social ("Devedora"); e

(IV) **ALSUPRA PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22431-050, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.846.029/0001-09, neste ato devidamente representada na forma de seu Contrato Social ("Alsupra" e, em conjunto com a Devedora, as "Intervenientes Anuentes").

Para os fins deste instrumento, Fiduciante, Fiduciária, Devedora e Alsupra, quando referidos em conjunto, serão adiante designados como "Partes" e, isoladamente e indistintamente, como "Parte".



Versão de Assinatura

II – CONSIDERANDO QUE:

- a) em 14 de fevereiro de 2017, as Partes celebraram o "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato");
- b) nos termos previstos na Cláusula 6.2(l) do Contrato, as Partes se comprometeram a celebrar um aditamento ao Contrato para atualizar as informações constantes do Anexo I; e
- c) as Partes desejam cumprir a obrigação prevista na Cláusula 6.2(l) do Contrato.

Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente Aditamento, que se regerá pelas Cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Os termos utilizados neste Aditamento, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam aqui definidos de outra forma, terão o significado que lhes é atribuído no Contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA – ADITAMENTO

2.1. Resolvem as Partes alterar também o Anexo I do Contrato, que passará a vigorar com a redação constante do Anexo A deste Aditamento.

CLÁUSULA TERCEIRA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS

3.1. Mediante a assinatura deste Aditamento, as Partes confirmam e reiteram as declarações e garantias prestadas por cada uma delas na Cláusula Quinta do Contrato.

CLÁUSULA QUARTA – REGISTRO

4.1. Nos termos da Cláusula Terceira do Contrato, a Fiduciante se obriga apresentar à Fiduciária este Aditamento devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos das cidades do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro e de São Paulo, Estado de São Paulo, em até 2 (dois) Dias Úteis após a data do respectivo registro, que não poderá ultrapassar 10 (dez) Dias Úteis contados da assinatura deste Aditamento.

CLÁUSULA QUINTA – RATIFICAÇÃO



Versão de Assinatura

5.1 As alterações feitas por meio deste Aditamento não implicam em novação, pelo que permanecem ainda válidas e em vigor todas as obrigações, Cláusulas, termos e condições previstos no Contrato que não tenham sido expressamente alterados nos termos deste Aditamento.

CLÁUSULA SEXTA – FORO

6.1 As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Aditamento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

6.2 Este Aditamento é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Aditamento em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

[***]

Handwritten signature and initials in blue ink, located at the bottom right of the page.



Versão de Assinatura

ANEXO IV

Notificação ao Agente Arrecadador

Rio de Janeiro, [=] de [=] 2017.

Banco Bradesco S.A.
Cidade de Deus, s/nº, na Vila Yara, na Cidade de Osasco
São Paulo, SP

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Prezados Senhores,

Para os fins do artigo 1.351 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil Brasileiro), notificamos V.Sas. pela presente que, nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*" (o "Contrato de Cessão Fiduciária D") celebrado em 14 de fevereiro de 2017 entre a BSC Shopping Center S.A. (a "Fiduciante"), RB Capital Companhia de Securitização ("Fiduciária"), Aliansce Shopping Centers S.A. ("Devedora") e Alsupra Participações Ltda. ("Alsupra"), a Fiduciante cedeu fiduciariamente à Fiduciária, dentre outros, os direitos creditórios por ela detidos contra o Banco Bradesco S.A. ("Agente Arrecadador"), decorrentes dos depósitos efetuados na conta corrente 0003653-6 de titularidade da Fiduciante na agência 2373 do Agente Arrecadador (a "Conta de Arrecadação").

A cessão fiduciária acima referida foi constituída para garantir o cumprimento pela Devedora perante a Fiduciária das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes de atualização monetária, juros, multas e penalidades relativas aos créditos devidos pela Devedora em razão do "*Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada da Aliansce Shopping Centers S.A.*", datado de 30 de janeiro de 2017.

A administração da Conta de Arrecadação, bem como a emissão dos boletos relativos aos pagamentos a serem efetuados pelos lojistas do "*Bangu Shopping*", situado na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Fonseca, nº 240, bem como o respectivo terreno ("Empreendimento Garantia"), de propriedade da Fiduciante deverão ser realizados de acordo com as disposições do Contrato de Cessão Fiduciária.

47



Versão de Assinatura

Anexa a esta correspondência encontra-se uma cópia autenticada do Contrato de Cessão Fiduciária.

Adicionalmente, a Fiduciante neste ato autoriza o Agente Arrecador ou qualquer outra instituição financeira na qual quaisquer valores relativos aos Direitos Creditórios Cedidos estejam depositados ou que estejam de posse de tais valores, de forma irrevogável, incondicional e irretroatável, como condição comercial essencial nos termos do artigo 684 do Código Civil Brasileiro, a acatar todas as instruções dadas pela Fiduciária nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.

Solicitamos ainda a V.Sas. (i) que providenciem a assinatura de seu representante legal no local abaixo indicado (a) confirmando que V.Sas. estão cientes da cessão fiduciária acima mencionada, (b) concordando em cumprir com os termos e condições previstos nesta carta e no Contrato de Cessão Fiduciária, e (c) confirmar que V.Sas. receberam uma cópia do Contrato de Cessão Fiduciária e que estão cientes de seus termos e condições; e (ii) devolver uma via original desta carta aos nossos cuidados.

Por favor nos avisem caso necessitem de qualquer esclarecimento adicional.

Atenciosamente,

BSC SHOPPING CENTER S.A.

Nome: _____
Cargo: _____

Nome: _____
Cargo: _____

ANEXO X

CÓPIA DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Versão de Assinatura

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM
GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente instrumento particular, as partes,

de um lado, como "**Fiduciante**":

BSC SHOPPING CENTER S.A., sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22.431-050 inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.556.724/0001-77, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social;

de outro lado, na qualidade de "**Fiduciária**":

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social.

E, na qualidade de intervenientes anuentes:

ALIANSCÉ SHOPPING CENTERS S.A., sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22431-050, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.082.980/0001-03, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("**Devedora**"); e

ALSUPRA PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22431-050, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.846.029/0001-09, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("**Alsupra**" e, em conjunto com a Devedora, as "**Intervenientes Anuentes**").

Para os fins deste instrumento, Fiduciante, Fiduciária e Devedora, quando referidos em conjunto, serão adiante designados como "**Partes**" e, isolada e indistintamente, como "**Parte**".

CONSIDERANDO QUE:

- a) em 1º de março de 2017, a Devedora emitiu 180.000 (cento e oitenta mil) debêntures ("**Debêntures**"), não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em garantia real, em série única, para distribuição privada, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), calculado em 1º de março de 2017 ("**Data de Emissão das Debêntures**"), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures*

Versão de Assinatura

Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, a ser Convogada em Garantia Real, para Colocação Privada da Aliansce Shopping Centers S.A., celebrado em 30 de janeiro de 2017 ("Escritura de Emissão de Debêntures"), cujos recursos serão destinados pela Devedora, diretamente ou através de suas subsidiárias, para a construção, compra, venda, expansão, manutenção e desenvolvimento de determinados Empreendimentos imobiliários e/ou participação em sociedade de propósito específico, nos termos do objeto social da Devedora, conforme descritos no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures. A destinação dos referidos recursos será comprovada pela Devedora na forma do Anexo VI da Escritura de Emissão de Debêntures mediante o envio de notas fiscais ou documentos equivalentes;

- b) a Fiduciante subscreverá e integralizará a totalidade das 180.000 (cento e oitenta mil) Debêntures da 5ª Série da Devedora, passando a ser titular dos direitos de crédito decorrentes das Debêntures, com valor de principal de R\$180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures, que deverão ser pagos pela Devedora, acrescidos de remuneração incidente sobre o saldo devedor do valor nominal unitário de cada Debênture, a partir da data de integralização dos CRI (conforme abaixo definidos) ("Data de Integralização"), correspondente a 99,00% (noventa e nove por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP S.A. – Mercados Organizados ("CETIP"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures imediatamente anterior, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ("Créditos Imobiliários");
- c) a Fiduciante emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário para representar os Créditos Imobiliários ("CCI"), por meio do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" celebrado nesta data ("Escritura de Emissão de CCI"), que será custodiada 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");

Versão de Assinatura

- d) a Fiduciária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nos termos da Instrução CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor ("Instrução CVM 414"), e tem por objeto social a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 8º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei n.º 9.514");
- e) a Fiduciante pretende ceder e a Fiduciária pretende adquirir os Créditos Imobiliários representados pela CCI, nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*", celebrado entre a Fiduciante, a Fiduciária e a Devedora ("Contrato de Cessão"), com o propósito de emitir os certificados de recebíveis imobiliários da série 145ª da 1ª emissão da RB Capital Companhia de Securitização, com lastro na CCI, representativas dos Créditos Imobiliários ("CRI"), os quais serão ofertados publicamente no mercado de capitais brasileiro, nos termos da Instrução da CVM nº 400 de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400" e "Oferta", respectivamente);
- f) a CCI representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários integrará o lastro dos CRI ("Emissão"), conforme o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 145ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia de Securitização*" ("Termo de Securitização");
- g) em virtude da cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI à Fiduciária e da emissão dos CRI pela Fiduciária, a Fiduciante constituirá as seguintes garantias (em conjunto, "Garantias") em favor da Fiduciária, em garantia do pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas (conforme definidas na Cláusula 1.1 abaixo):
- (i) a presente alienação fiduciária da Fração Ideal do Imóvel Garantia (conforme definido abaixo); e
- (ii) cessão fiduciária de 37,93% (trinta e sete inteiros e noventa e três centésimos por cento) dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos pela BSC decorrentes da exploração comercial da área total atual do Empreendimento Garantia, quais sejam a título exemplificativo, as receitas decorrentes dos alugueis fixos e variáveis fixados nos contratos de locação celebrados com os lojistas do Empreendimento Garantia, bem como demais receitas presentes e futuras oriundas da exploração do estacionamento, quiosques, banheiros, merchandising, luvas, outras receitas operacionais e quaisquer receitas advindas de aluguel, bem como exploração das áreas inerentes ao Empreendimento Garantia, sem considerar eventuais expansões ("Cessão Fiduciária de Recebíveis"), a ser constituída por meio do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*" a ser celebrado entre a BSC, a Alsupra, a Devedora e a Fiduciária ("Contrato de Cessão Fiduciária") e, em conjunto com o presente Contrato, os "Contratos de Garantia";

Versão de Assinatura

- h) a **XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3600/3624, 10º andar, conjuntos 101 e 102, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder") e 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 3500, 1º, 2º, 3º - parte, 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.298.092/0001-30 ("Itaú BBA") e, em conjunto com o Coordenador Líder, os "Coordenadores", são sociedades devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e foram contratadas pela Fiduciária para realizar a distribuição pública dos CRI por meio do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 145ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização*", celebrado entre a Devedora, a Fiduciária e o Coordenador Líder ("Contrato de Distribuição");
- i) fazem parte da Oferta os seguintes documentos (em conjunto, os "Documentos da Operação"): (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o Termo de Securitização; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) os Prospectos Preliminar e Definitivo; (vii) os Contratos de Garantia; (viii) os boletins de subscrição dos CRI; e (ix) os demais instrumentos celebrados no âmbito da Emissão e da Oferta;
- j) a Fiduciante tem interesse em alienar fiduciariamente à Fiduciária a Fração Ideal do Imóvel Garantia, da mesma forma que a Fiduciária tem interesse em recebê-la em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definidas na Cláusula 1.1 abaixo);
- k) a presente alienação fiduciária é constituída sem prejuízo de outras garantias constituídas ou a serem constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definidas na Cláusula 1.1 abaixo); e
- l) as Partes dispuseram do tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas e condições constantes deste instrumento, cuja celebração é pautada pelos princípios da probidade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*" (o "Contrato"), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Versão de Assinatura

1.1. Pelo presente Contrato, e em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento da totalidade (i) das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes de atualização monetária, juros, multas e penalidades relativas aos Créditos Imobiliários devidos pela Devedora e cedidos pela BSC à Fiduciária; e (ii) de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à Emissão, à CCI e aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão das Garantias, incluindo, mas não se limitando, penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos ("Obrigações Garantidas"), a Fiduciante aliena neste ato à Fiduciária, em caráter irrevogável e irretroatável, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta da fração ideal de 37,93% (trinta e sete inteiros e noventa e três centésimos por cento) ("Fração Ideal") do Imóvel Garantia, que inclui o Empreendimento Garantia, a seguir descrito e caracterizado:

"Terreno que mede em sua totalidade 409,00m de frente para a Rua Fonseca; 334,63m do lado direito da Rua da Feira, em 8 segmentos de 10,94m em curva de concordância com a Rua Fonseca: 18,08m em curva; 11,50m em reta; 44,36m em curva; 14,25m em curva; 47,00m em reta e 3,50m em reta; fazendo chanfro com a Rua dos Açudes; 411,90m do lado esquerdo em 6 segmentos de 15,70m em curva de concordância entre a Rua Fonseca à Avenida Santa Cruz; 158,70m em reta; 63,50m; 75,00m; 24,00m e 75,00m, estes 4 últimos são perpendiculares entre si, e também com a anterior e posterior, confrontando com uma escola do Estado; 440,50m de fundos pela Rua dos Açudes. Área de ocupação medindo 30,00m de frente; 230,00m de fundos; 250,00m à esquerda e 50,00m mais 200,00m mais 200,00m à direita. Área de utilização medindo 378,00m de frente; 440,50m de fundos pela Rua dos Açudes; à esquerda pela Avenida Santa Cruz, em 6 segmentos mede 15,70m em curva mais 158,70m mais 63,50m mais 75,00m mais 24,00m mais 75,00m; à direita pela Rua da Feira em 7 segmentos mede 27,00m mais 46,20m mais 44,36m mais 47,00m mais 185,00m mais 3,50m de canto chanfrado, fechando o perímetro. Inscrição 503.161 e CL. 02.277. Sendo que o prédio, destinado a shopping center, afastado de divisas, com área total de 79.439,61m², sofreu modificações com área acrescida de 6.747,98m², passando a ser constituído de 250 lojas e 37 salas, além de 2.638 vagas de estacionamento, conforme numeração atribuída pela Secretaria Municipal de Urbanismo, nos termos do processo 02/360.057/2002 e certidão de habite-se expedida sob nº 09/0293/2015 em 17.12.2015, a saber:

LOJAS: 100, 100A, 100B, 100C, 100D, 101, 101A, 101B, 101C, 102, 102A, 102B, 102C, 103, 103A, 103B, 104, 104A, 104B, 104C, 104D, 105, 105A, 105B, 105C, 105D, 106, 106A, 106B, 106C, 106D, 107, 107A, 107B, 107C, 108, 108A, 108B, 108C, 108D, 109, 109A, 109B, 109C, 110, 110A, 110B, 111, 111A, 111B, 111C, 112, 112A, 112B, 113, 113A, 113B, 113C, 113D, 114, 114A, 114B, 115, 115A, 115B, 115C, 116, 116A, 116B, 117, 117C, 117D, 118, 118A, 119E, 119F, 119G, 119H, 119I, 119J, 120, 120A, 121F, 121G, 121H, 121I, 121J, 121K, 121L, 121M, 122, 122A, 123, 123A, 123B, 123C, 123D, 124, 124A, 125, 125A, 125B, 125C, 125D, 126, 126A, 127, 127A, 127B, 127C, 127D, 127E, 128, 128A, 128B, 128C, 129, 130, 130A, 130B, 130C, 130D, 130E, 130F, 130G, 130H, 130I, 131, 131A, 131B, 131C,

Versão de Assinatura

131D, 131E, 132, 132A, 132B, 132C, 133, 133A, 133B, 134, 134A, 135, 136, 136A, 137, 137A, 137B, 137C, 137D, 138, 138A, 138B, 139C, 139D, 140, 140A, 140B, 140C, 141, 141A, 141B, 141C, 141D, 142, 142A, 142B, 143, 143A, 143B, 143C, 144, 144A, 144B, 144C, 145, 145A, 145B, 145C, 145D, 145E, 146, 146A, 146B, 146C, 146D, 147, 147A, 147B, 148, 148A, 148B, 149B, 149C, 149D, 150, 150A, 150B, 151, 151A, 151B, 151C, 151D, 151E, 152, 153, 153A, 154, 155, 155A, 155B, 156, 157, 158, 158A, 159, 159A, 160, 161, 161A, 162, 162A, 163, 163A, 164, 165, 165A, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 200, 200A, 200B, 200C, 208, 209, 209A, 210, 210A, 210B, 211, 212, 212A e 212B. **SALAS:** 201, 203, 204, 205, 206, 213, 213A, 213B, 213C, 213D, 213E, 214, 214A, 214B, 214C, 214D, 214E, 214F, 214G, 214H, 214I, 214J, 216, 216A, 216B, 216C, 216D, 216E, 216F, 216G, 216H, 216I, 217, 218, 300, 301 e 302. **VAGAS DE GARAGEM:** O empreendimento possui 2.638 vagas para estacionamento, descobertas, localizadas no pavimento de acesso. As unidades tiveram habite-se em épocas distintas, como segue: **Habite-se concedido em 24/10/2007: LOJAS** 100, 100A, 100B, 100C, 100D, 101, 101A, 101B, 101C, 102, 102A, 102B, 102C, 103, 103A, 103B, 104, 104A, 104B, 104C, 104D, 105, 105A, 105B, 105C, 105D, 106, 106A, 106B, 106C, 106D, 107, 107A, 107B, 107C, 108, 108A, 108B, 108C, 109, 109A, 109B, 109C, 110, 110A, 110B, 111, 111A, 111B, 111C, 112, 112A, 112B, 113, 113A, 113B, 113C, 113D, 114, 114A, 114B, 115, 115A, 115B, 116, 116A, 116B, 117, 117C, 117D, 118, 118A, 120, 120A, 122, 122A, 123, 123A, 123B, 123C, 123D, 124, 124A, 125, 125A, 125B, 125C, 126, 126A, 127, 127A, 127B, 127C, 128, 128A, 128B, 128C, 129, 130, 130A, 130B, 130C, 130D, 130E, 130F, 130G, 130H, 130I, 131, 131A, 131B, 131C, 131D, 131E, 132, 132A, 132B, 132C, 133, 133A, 134, 135, 136, 136A, 137, 137A, 137B, 138, 138A, 138B, 140, 140A, 140B, 140C, 141, 141A, 141B, 141C, 141D, 142, 142A, 142B, 143, 144, 144A, 144B, 144C, 145, 145A, 145B, 145C, 145D, 146, 146A, 146B, 146C, 147, 147A, 147B, 148, 148A, 148B, 150, 150A, 150B, 151, 151A, 151B, 151C, 151D, 151E e 173; **Habite-se concedido em 20/12/2007: LOJAS** 108D, 115C, 125D, 127D, 127E, 137C, 137D, 143A, 143B, 143C, 145E, 149B e 149C; **Habite-se concedido em 20/07/2010: LOJA 154;** **Habite-se concedido em 02/12/2010: LOJAS** 153, 153A, 156, 157, 158, 158A, 159, 159A, 160, 161, 161 A, 162, 162A, 163, 163A, 164, 165, 165A, 166, 167, 168, 169, 170, 171 e 172; **Habite-se concedido em 13/10/2014: LOJA** 155B; **Habite-se concedido em 20/03/2015: LOJAS** 155 e 155A; **Habite-se concedido em 29/05/2015: LOJAS** 174, 200, 200A, 200B, 200C, 208, 209, 209A, 210, 210A, 210B, 211, 212, 212A e 212B; **Habite-se concedido em 16/12/2015: LOJAS** 119E, 119F, 119G, 119H, 119I, 119J, 121F, 121G, 121H, 121I, 121J, 121K, 121L, 121M, 133B, 134A, 139C, 139D, 146D, 149D e 152; **Habite-se concedido em 11/02/2008: SALA** 300; **Habite-se concedido em 03/07/2009: SALAS** 201, 203, 204, 205 e 206; **Habite-se concedido em 26/01/2012: SALAS** 213, 214, 216, 217 e 218; **Habite-se concedido em 01/03/2012: SALAS** 213A, 213B, 213C, 213D, 213E, 214A, 214B, 214C, 214D, 214E, 214F, 214G, 214H, 214I, 214J, 216A, 216B, 216C, 216D, 216E, 216F, 216G, 216H e 216I; **Habite-se concedido em 16/12/2015: SALAS** 301 e 302."

Versão de Assinatura

1.1.1. As Partes estabelecem ainda, de comum acordo, que a parcela das Obrigações Garantidas garantida pela presente alienação fiduciária é o valor determinado na Cláusula 6.7 abaixo, como sendo o valor de alienação da propriedade da Fração Ideal do Imóvel Garantia.

1.1.2. A presente alienação fiduciária abrange a Fração Ideal do Imóvel Garantia e todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, construções e instalações nele já realizadas ou que venham a ser realizadas, enquanto não liquidadas as Obrigações Garantidas.

1.1.3. Não obstante o estabelecido na Cláusula 1.1.2 acima, caso seja realizada qualquer expansão no Empreendimento Garantia, que torne a área bruta locável ("ABL") superior à 58.544 m² ("ABL Atual"), incluindo, mas não se limitando, ao aumento do espaço construído do Empreendimento Garantia, bem como a construção de torre de salas comerciais ("Expansão"), a Fiduciária deverá:

- (i) liberar da presente Alienação Fiduciária a fração ideal do Imóvel Garantia que corresponder à Expansão, de forma a reduzir a Fração Ideal de maneira proporcional ao acréscimo realizado pela Expansão no Empreendimento Garantia, em até 15 (quinze) dias após a apresentação pela Fiduciante à Fiduciária de ("Prazo de Liberação da Expansão"): (a) laudo de avaliação elaborado por uma das Empresas de Avaliação (conforme abaixo definidas) que comprove que o valor da Fração Ideal não sofrerá qualquer redução após a liberação da fração ideal do Imóvel Garantia que corresponde à Expansão, e (b) cópia do habite-se que comprove o término da construção da Expansão, bem como a ABL da Expansão; e
- (ii) liberar da Cessão Fiduciária de Recebíveis todos os direitos creditórios que sejam decorrentes da exploração da Expansão, até o término do Prazo de Liberação da Expansão.

1.1.3.1. A liberação da Expansão, nos termos estabelecidos na Cláusula 1.1.3 acima, está sujeita a que a Fiduciante não incorra na necessidade de reforço da garantia.

1.1.4. A Fiduciante poderá, independentemente de aprovação da Fiduciária, ceder, transferir, renunciar, gravar, arrendar, locar, dar em comodato, onerar ou de qualquer outra forma alienar a fração ideal do Imóvel Garantia não abrangida por este Contrato.

1.1.4.1 Para os fins da Cláusula 1.1.4 acima, a Fiduciária compromete-se neste ato, independentemente de aprovação dos titulares dos CRI, a assinar, conforme solicitação da Fiduciante, todos os documentos necessários perante as repartições públicas federais, estaduais e municipais, especialmente, mas não exclusivamente, a Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro/RJ e demais órgãos competentes, tal qual o Registro de Imóveis competente, com o objetivo único e exclusivo de praticar qualquer ato previsto na Cláusula 1.1.4 acima.

g

7

Versão de Assinatura

1.2. A transferência da propriedade fiduciária da Fração Ideal do Imóvel Garantia, na forma da Cláusula 1.1 acima, operar-se-á mediante o registro da presente alienação fiduciária de imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente e subsistirá até a efetiva liquidação das Obrigações Garantidas.

1.2.1. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa em exoneração correspondente da garantia fiduciária ora estabelecida.

1.3. Por força deste Contrato, a Fiduciante cede e transfere à Fiduciária, sem reservas, a propriedade fiduciária e a posse indireta da Fração Ideal do Imóvel Garantia, enquanto vigorar a presente alienação fiduciária, reservando a posse direta em seu nome, assegurando, enquanto adimplente, a utilização da Fração Ideal do Imóvel Garantia para a destinação prevista neste Contrato e, por sua vez, obrigando-se por si e por seus sucessores, a fazer esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da lei.

1.4. As Partes autorizam e requerem, desde já, que o Oficial de Registro de Imóveis competente proceda a todos os registros e averbações necessários à formalização da presente alienação fiduciária, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste Contrato.

1.5. A Fiduciante apresentou à Fiduciária nesta data a certidão de matrícula do Imóvel Garantia, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente.

1.5.1. Ainda para fins de registro, a Fiduciante apresentou, neste ato, a Certidão Positiva com Efeito de Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, em 23 de setembro de 2016, com validade até 22 de março de 2017, sob o nº 1D5B.8701.25D8.8575, cuja cópia consta no Anexo I deste Contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA - CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. As Partes declaram, para os fins do artigo 24 da Lei 9.514, com a redação que lhe foi dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931, que as Obrigações Garantidas apresentam as características constantes do Anexo II a este Contrato.

2.2. As Obrigações Garantidas encontram-se perfeitamente descritas e caracterizadas na Escritura de Emissão de Debêntures, da qual este Contrato faz parte integrante e inseparável para todos os fins e efeitos de direito.

CLÁUSULA TERCEIRA - REGISTRO

8

8

Versão de Assinatura

3.1. A Fiduciante se obriga, às suas expensas, a realizar o protocolo para registro deste Contrato até a primeira Data de Integralização das Debêntures no 12º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro.

3.1.1. A Fiduciante deverá encaminhar à Fiduciária: (i) cópia digitalizada da prenotação do presente Contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente, até a Data de Integralização das Debêntures ou no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura de qualquer aditamento; e (ii) cópia digitalizada do presente Contrato ou de qualquer aditamento devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos a contar de sua respectiva data de assinatura, observado o estabelecido na Cláusula 3.1.2 abaixo.

3.1.2. Exclusivamente na hipótese do Cartório de Registro de Imóveis competente solicitar o cumprimento de quaisquer exigências ou de atrasos provocados pelo próprio Cartório de Registro de Imóveis competente ou por quaisquer terceiros, sem que haja culpa da Fiduciante e desde que a Fiduciante comprove à Fiduciária que atuou diligentemente no processo de registro e/ou de cumprimento de exigências eventualmente realizadas pelo Cartório de Registro de Imóveis, o prazo mencionado no item (ii) da Cláusula 3.1.1 acima será automaticamente prorrogado por até 2 (dois) iguais períodos de 60 (sessenta) dias corridos, exclusivamente para o cumprimento das referidas exigências, devendo a Fiduciante manter válida a prenotação durante todo o período de cumprimento das exigências.

3.1.3. Caso o presente Contrato não seja registrado pela Fiduciante, nos termos das Cláusulas 3.1.1 e 3.1.2 acima, em até 180 (cento e oitenta) dias contados da data da sua assinatura ("Prazo de Registro"), a Devedora deverá, direta ou indiretamente por meio de suas subsidiárias, outorgar para a Fiduciária, em garantia das Obrigações Garantidas, uma garantia de cessão fiduciária de Investimentos Permitidos (conforme abaixo definidas), substancialmente na forma do Anexo III, em montante correspondente a: (i) 10% (dez por cento) do saldo devedor dos CRI, em até 15 (quinze) dias contados da data de término do Prazo de Registro; e (ii) 10% (dez por cento) do saldo devedor dos CRI, por cada período adicional de 30 (trinta) dias após data de término do Prazo de Registro ("Período Adicional de Registro"), em até 15 (quinze) dias após o decurso de cada Período Adicional de Registro.

3.1.3.1. Para os fins do presente Contrato o termo definido "Investimentos Permitidos" compreende: (a) títulos públicos federais, com liquidez diária; (b) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco igual ou superior a AA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou Aa2 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no Brasil; e (c) operações compromissadas, realizadas junto a qualquer instituições financeiras que tenham a classificação de risco igual ou superior a AA em escala nacional, atribuída

Versão de Assinatura

pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou Aa2 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País.

3.1.3.2. Uma vez registrado o presente Contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente, a garantia constituída nos termos desta Cláusula 3.1.3 estará automaticamente liberada, sendo que a Fiduciária deverá transferir o montante dos Investimentos Permitidos que tiver sido dado em garantia, líquido de tributos, para a conta corrente que previamente for indicada pela Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de apresentação à Fiduciária de comprovante do registro do presente Contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente.

3.1.3.3. Caso, após 360 (trezentos e sessenta) dias contados da data de assinatura deste Contrato, não tenha sido efetivado o registro do presente Contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente, ou a qualquer momento seja verificada a impossibilidade do registro em decisão final da qual não cabe impugnação, a Devedora deverá realizar o Resgate Antecipado Obrigatório Total (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), de acordo com os termos e condições estabelecidos na Cláusula 6.3 da Escritura de Emissão. Adicionalmente, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar à Fiduciária que seja realizado o resgate dos Investimentos Permitidos e determinar que os recursos decorrentes do referido resgate sejam utilizados no pagamento do Resgate Antecipado Obrigatório Total (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), sendo que, caso o valor dos Investimentos Permitidos seja inferior ao montante do Resgate Antecipado Obrigatório Total, o saldo restante será pago com recursos da Devedora.

3.2. A Fiduciante, neste ato, irrevogavelmente nomeia a Fiduciária como mandatária, nos termos dos artigos 653 e seguintes do Código Civil, com os mais amplos poderes para atender a eventuais exigências do Cartório de Registro de Imóveis competente, tomando todas as providências necessárias ao registro deste Contrato, podendo, inclusive, celebrar qualquer instrumento público ou particular. A Fiduciária poderá substabelecer os poderes que lhe são outorgados nos termos desta Cláusula para qualquer terceiro que na qualidade de cessionário da Fiduciária se torne titular da garantia constituída por este Contrato. A nomeação da Fiduciária como procuradora nos termos deste Contrato deverá ser considerada realizada em benefício da Fiduciária, sendo irrevogável e irretroatável nos termos do artigo 684, e com poderes para atuar em causa própria, nos termos do artigo 117, ambos do Código Civil. A Fiduciante se compromete a, sob pena de vencimento antecipado não automático das Debêntures nos termos da cláusula 7.3.1. da Escritura de Emissão de Debêntures, automaticamente e independente de qualquer solicitação da Fiduciária, enviar uma procuração atualizada até 15 (quinze) dias úteis antes da data de vencimento da procuração anterior, renovando, desta forma, a procuração ora outorgada por meio de instrumento de procuração em separado, nos termos do Anexo IV.

8

10

8

CLÁUSULA QUARTA - DECLARAÇÕES E GARANTIAS

4.1. Cada Parte presta à outra as declarações e garantias previstas nesta Cláusula, as quais são verdadeiras, completas e precisas na presente data:

- a) é sociedade legalmente constituída e existente de acordo com as leis brasileiras;
- b) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar e executar o presente Contrato em todos os seus termos;
- c) a celebração deste Contrato e o cumprimento das obrigações que ora assume (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada; (iii) não infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular que sejam parte; e (iv) não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza;
- d) o presente Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível contra cada Parte, de acordo com os seus termos; e
- e) está apta a observar as disposições previstas neste Contrato e agirá em relação a este com boa-fé, lealdade e probidade.

4.2. A Fiduciante declara e garante à Fiduciária, nesta data, que:

- a) é a legítima titular da Fração Ideal do Imóvel Garantia, ora cedida em alienação fiduciária em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas;
- b) a Fração Ideal do Imóvel Garantia está completamente livre e desembaraçada de quaisquer ônus reais ou pessoais, legais ou convencionais, judiciais ou extrajudiciais, exceto com relação à alienação fiduciária objeto deste Contrato;
- c) o Imóvel Garantia é objeto de tombamento previsto na Lei Municipal do Rio de Janeiro nº 3.086, de 2 de agosto de 2000 ("Tombamento");
- d) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- e) as discussões sobre o objeto do presente Contrato foram conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;




Versão de Assinatura

- f) é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados;
- g) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistida por advogados durante toda a referida negociação;
- h) foi assessorada por consultorias legais e tem conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e são capazes de assumir tais obrigações, riscos e encargos;
- i) não há qualquer fato, disposição ou cláusula em qualquer acordo, contrato ou avença de que a Fiduciante seja parte, quaisquer obrigações, restrições, discussões judiciais de qualquer natureza, que impeça ou restrinja o direito de celebrar este Contrato ou alienar fiduciariamente a Fração Ideal do Imóvel Garantia em garantia das Obrigações Garantidas;
- j) não constituirá sobre a Fração Ideal do Imóvel Garantia quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, com exceção do disposto neste Contrato;
- k) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária, e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, relativamente ao Imóvel Garantia;
- l) possui, sob responsabilidade civil e criminal, patrimônio suficiente para garantir eventuais obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária, e de quaisquer outras obrigações impostas por lei;
- m) não tem conhecimento da existência contra o Imóvel Garantia de questões ambientais e sociais incluindo, mas não se limitando a despejos de resíduos no ar, despejos de resíduos na água; depósito, despejo, conservação, armazenamento, tratamento, produção, transporte, manuseio, processamento, carregamento, fabricação, arrecadação, triagem ou presença de qualquer substância perigosa ou com potencial para contaminação ou que afetem a saúde e a segurança no trabalho, ou causem doença do trabalho, lesão do trabalho decorrente de fatores ambientais, problemas de saúde ambientais; conservação, preservação ou proteção do ambiente natural ou dos organismos vivos; ou quaisquer outras questões de qualquer natureza relacionadas às questões humanas, de saúde, ambientais, sociais ou de saúde e segurança, sendo certo que qualquer das questões mencionadas nesta alínea que venha a surgir será sanada pela Fiduciante em prazo razoável, de forma que o Imóvel Garantia não será afetado;
- n) conduz seus negócios e operações em cumprimento a todas as leis e regulamentos aplicáveis e estão devidamente qualificados ou registrados para o exercício das suas atividades;

Versão de Assinatura

- o) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos, procedimentos arbitrais ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Fiduciante ou contra a Devedora, em qualquer instância ou tribunal, que afetem ou possam vir a afetar o Imóvel Garantia ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato;
- p) não tem conhecimento da existência de danos ambientais, restrições urbanísticas, sanitárias de acesso ou segurança no Empreendimento Garantia que afetem ou possam vir a afetar o Imóvel Garantia ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato, exceto com relação ao Tombamento;
- q) não há processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras envolvendo, direta ou indiretamente, o Empreendimento Garantia que afetem ou possam vir a afetar o Imóvel Garantia ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato;
- r) cumpre e faz suas respectivas subsidiárias, seus conselheiros, diretores e funcionários cumprirem as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei n.º 12.846/13, sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, na medida em que: (i) adotam programa de integridade, nos termos do Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, visando a garantir o fiel cumprimento das leis indicadas anteriormente; (ii) conhecem e entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; (iii) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; (iv) adotam as diligências apropriadas, de acordo com as políticas da Fiduciante, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e (v) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente a Fiduciária; e
- s) não existem, nesta data, contra si ou empresas pertencentes ao seu grupo econômico, condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil.

4.3. As declarações prestadas pela Fiduciante neste Contrato são válidas e a Fiduciante enviará seus melhores esforços para mantê-las válidas até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.



13

Versão de Assinatura

4.3.1. A Fiduciante se compromete a notificar a Fiduciária, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de sua ciência, sobre qualquer alteração das declarações prestadas na Cláusula 4.2 acima que as torne inverídicas, incompletas, inválidas, imprecisas e/ou incorretas.

4.3.2. A falsidade de qualquer das declarações prestadas neste título ou o descumprimento de quaisquer das obrigações previstas na Cláusula 4.2 acima permitirá que a Fiduciária considere as Obrigações Garantidas antecipadamente vencidas, observados os termos e condições estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures.

4.4. A Fiduciante se obriga a manter o Imóvel Garantia no mínimo em igual estado de conservação, segurança e utilização em que se encontram na presente data.

4.4.1. A Fiduciante obriga-se a informar por escrito à Fiduciária, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de sua ciência, a ocorrência de qualquer fato relevante com relação ao Imóvel Garantia, bem como a defender o referido imóvel de todo e qualquer ato de esbulho ou turbação ou de qualquer evento que venha a provocar a sua desvalorização.

4.5. Ressalvado pelas eventuais sublocações e cessões de uso de área a lojistas do Empreendimento Garantia, a Fiduciante somente poderá transmitir os direitos de que é titular sobre a Fração Ideal do Imóvel Garantia, caso obtenha prévia e expressa anuência da Fiduciária, e o terceiro adquirente assumirá integralmente as obrigações previstas neste Contrato.

4.6. A Fiduciante obriga-se a pagar pontualmente todos os tributos, despesas e encargos relativos ao Imóvel Garantia, incluindo, mas não se limitando a, despesas relacionadas com (a) manutenção, segurança, conservação, tributos, tais como Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, ou (b) quaisquer outros impostos, taxas, contribuições e encargos que possam incidir sobre o Imóvel Garantia e pagamentos devidos aos demais prestadores de serviço público, incluindo mas não se limitando a luz, água, gás e telefone. Caso a Fiduciante não realize os pagamentos previstos nesta Cláusula e desde que o pagamento em questão não seja objeto de questionamento judicial ou administrativo pela Fiduciante, a Fiduciária poderá pagar tais tributos, despesas e encargos e solicitar o correspondente reembolso pela Fiduciante, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da solicitação neste sentido.

4.6.1. A Fiduciária poderá, a qualquer tempo e mediante aviso com até 10 (dez) Dias Úteis de antecedência, exigir a apresentação dos comprovantes dos pagamentos realizados nos termos da Cláusula 4.6 acima.

4.7. A Fiduciante responde por todas as despesas decorrentes da presente alienação fiduciária, compreendendo aquelas relativas a emolumentos e despachantes para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Oficial de

Versão de Assinatura

Registro de Imóveis e de Registro de Títulos e Documentos, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação.

4.8. A Fiduciária, ou pessoas por esta indicadas, terão livre acesso ao Imóvel Garantia e toda a documentação a ele relacionada, com a finalidade de vistoriar e fiscalizar a sua situação, desde que previamente agendada com a Fiduciante, sendo certo que, no caso de encontrar irregularidades, a Fiduciária poderá adotar as medidas administrativas e/ou judiciais necessárias ao fiel cumprimento das obrigações assumidas no presente Contrato, bem como determinar prazo para que tais irregularidades sejam sanadas, desde que o referido prazo seja razoável.

4.9. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, a Fiduciante obriga-se a:

- a) manter, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a presente alienação fiduciária sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição;
- b) outorgar e manter válida até a extinção deste Contrato uma procuração pública, a qual será renovada anualmente, independente de qualquer solicitação ou notificação, pela Fiduciante com antecedência de 15 (quinze) dias úteis de seu vencimento, na forma do Anexo IV a este Contrato, irrevogável e irretroatável, conforme o artigo 684, e com poderes para atuar em causa própria, nos termos do artigo 117, ambos do Código Civil Brasileiro;
- c) efetuar a renovação, sempre antes de seu vencimento, das apólices de seguro previstas na Cláusula 4.13 abaixo e apresentar à Fiduciária (i) comprovante de pagamento de tal renovação na data de vencimento da apólice vigente; e (ii) a apólice renovada, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de vencimento da apólice vigente;
- d) a seu exclusivo custo e despesas, assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Fiduciária todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos e/ou registros, e tomar todas as demais medidas que a Fiduciária possa, de forma razoável e de boa-fé, solicitar por escrito, para (i) proteger o Imóvel Garantia; (ii) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato; e/ou (iii) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato;
- e) mediante o recebimento de comunicação enviada por escrito pela Fiduciária na qual declare que ocorreu e/ou persiste um inadimplemento das Obrigações Garantidas, cumprir todas as instruções por escrito emanadas da Fiduciária para regularização das Obrigações Garantidas inadimplidas ou para excussão da garantia fiduciária aqui constituída;
- f) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais, necessárias (i) à assinatura deste Contrato; e (ii)

15

Versão de Assinatura

ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, de forma a mantê-las sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;

- g) resguardar e a manter imune a Fiduciária de eventuais litígios oriundos de ações judiciais ou procedimentos administrativos que possam, de qualquer forma, comprometer a alienação fiduciária objeto deste Contrato;
- h) defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar ou alterar, no todo ou em parte, este Contrato e/ou o integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, bem como informar imediatamente, a partir do momento em que tomar conhecimento, a Fiduciária da ação, procedimento e processo em questão, bem como seu objeto e as medidas tomadas pela Fiduciante;
- i) não ceder, transferir, renunciar, gravar, arrendar, locar, dar em comodato, onerar ou de qualquer outra forma alienar a Fração Ideal do Imóvel Garantia em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente, sem a prévia e expressa autorização da Fiduciária, ressalvada a possibilidade de celebrar contratos de locação e eventuais sublocações e cessões de uso de área a lojistas do Empreendimento Garantia, os quais ficam, desde já, expressamente autorizados;
- j) dar ciência deste Contrato e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e executivos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições, responsabilizando-se a Fiduciante integralmente pelo cumprimento deste Contrato;
- k) respeitar por toda a vigência deste Contrato a legislação e regulamentação relacionadas ao meio ambiente, à saúde e segurança ocupacional e, quando aplicável, a questões sanitárias, bem como declara que suas atividades não incentivam a prostituição, tampouco utilizam ou incentivam mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringem direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente ("Legislação Socioambiental"); e
- l) (i) cumprir de forma regular e integral as normas e leis de proteção ambiental aplicáveis a sua atividade, possuindo todas as licenças e autorizações exigidas pelos órgãos competentes para o funcionamento do Imóvel Garantia; (ii) cumprir de forma regular e integral todas as normas e leis trabalhistas e relativas a saúde e segurança do trabalho; e (iii) não se utilizar de trabalho infantil ou análogo a escravo. Adicionalmente, a Fiduciante se obriga, durante a vigência deste título, a:

8

16

Versão de Assinatura

- I. cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e relativas ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, bem como obter todos os documentos (laudos, estudos, relatórios, licenças etc.) exigidos pela legislação e necessários para o exercício regular e seguro de suas atividades, apresentando ao Fiduciário, sempre que por este solicitado, as informações e documentos que comprovem a conformidade legal de suas atividades e o cumprimento das obrigações assumidas nesta Cláusula;
- II. emendar os melhores esforços para que seus clientes e prestadores de serviço adotem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas a segurança e saúde do trabalho, inclusive no tocante a não utilização de trabalho infantil ou análogo ao escravo;
- III. comunicar a Fiduciária, sobre eventual atuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange a saúde e segurança ocupacional, trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil, bem como sobre a revogação, cancelamento ou não obtenção de autorizações ou licenças necessárias para o funcionamento do Imóvel Garantia;
- IV. não utilizar os recursos da Escritura de Emissão de Debêntures em desacordo com as finalidades lá previstas, em especial para o desenvolvimento de atividade de pesquisa ou projeto voltados para obtenção de Organismos Geneticamente Modificados - OGM e seus derivados ou avaliação de biosegurança desses organismos, o que engloba, no âmbito experimental, a construção, cultivo, produção, manipulação, transporte, transferência, importação, exportação, armazenamento, pesquisa, comercialização, consumo, liberação no meio ambiente e ao descarte de OGM e seus derivados;
- V. manter a Fiduciária indene contra qualquer responsabilidade por danos ambientais ou atuações de natureza trabalhista ou relativas a saúde e segurança ocupacional, obrigando-se a ressarcir-lo de quaisquer quantias que venha a desembolsar em função de condenações ou atuações nas quais a autoridade entenda estar relacionada à utilização dos recursos financeiros decorrentes deste título;
- VI. monitorar suas atividades de forma a identificar e mitigar os impactos ambientais não antevistos no momento da emissão das Debêntures; e
- VII. monitorar seus fornecedores diretos e relevantes no que diz respeito a impactos ambientais, respeito às legislações social e trabalhista, normas de saúde e segurança ocupacional, bem como a inexistência de trabalho análogo ao escravo ou infantil.

Versão de Assinatura

- m) contabilizar a presente Alienação Fiduciária na sua escrituração ou fazer constar nota explicativa no seu balanço;
- n) autorizar a Fiduciária, ou qualquer terceiro por ela indicado, a inspecionar os Imóveis e toda a documentação a eles relacionada, desde que notificada pela Fiduciária com antecedência de, no mínimo, 3 (três) dias úteis, sendo que a referida inspeção será realizada em horário comercial do Empreendimento Garantia; e
- o) pagar ou fazer com que sejam pagos todos os tributos ou encargos, governamentais ou não governamentais, presentes ou futuros ("Tributos"), que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre a garantia ora constituída e sobre o Imóvel Garantia, sobre os valores e pagamentos dela decorrentes, sobre movimentações financeiras a ela relativas e sobre as obrigações decorrentes deste Contrato, e, ainda, todos os Tributos que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre quaisquer pagamentos, transferências ou devoluções de quantias realizadas em decorrência do presente Contrato, observada a possibilidade da Fiduciante questionar a cobrança dos Tributos, na esfera administrativa e judicial, de acordo com os prazos estabelecidos na legislação aplicável.

4.9.1. O descumprimento de quaisquer das obrigações previstas nesta Cláusula permitirá que a Fiduciária considere as Obrigações Garantidas antecipadamente vencidas, observados os termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures.

4.9.2 A Fiduciante declara que, com base em diligências apropriadas, o Empreendimento Garantia não apresenta indícios de qualquer tipo de contaminação, em relação a qual a legislação ou regulamentação vigente requeira ações de intervenção ou remediação.

4.9.3. A Fiduciante obriga-se a cumprir com as obrigações oriundas da Legislação Socioambiental, bem como obter todos os documentos (laudos, estudos, relatórios, licenças, autorizações, permissões, certificados, registros, etc.) nela prevista, e manter as licenças, autorizações, outorgas ambientais e demais certificados e registros necessários ao regular desempenho de suas atividades em plena vigência e eficácia.

Desapropriação Total e Parcial

4.10. Na hipótese de desapropriação total ou parcial do Imóvel Garantia, a Fiduciária, como proprietária da Fração Ideal do Imóvel Garantia, ainda que em caráter resolúvel, ou os seus cessionários, serão os únicos e exclusivos beneficiários da justa e prévia indenização paga pelo Poder Expropriante, até o limite do saldo das Obrigações Garantidas, devendo restituir à Fiduciante o valor que ultrapassar o saldo das Obrigações Garantidas.



18



Versão de Assinatura

4.10.1. A Fiduciante deverá repassar ou ressarcir, conforme o caso, para a Fiduciária quaisquer valores que receber da indenização paga pelo Poder Expropriante, em até 1 (um) Dia Útil contado do seu recebimento ("Prazo de Repasse"), sob pena de, na hipótese de não cumprimento, arcar com o pagamento de multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento), além de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados sobre os referidos valores, apurados desde o término do Prazo de Repasse até a data do efetivo cumprimento da obrigação prevista nesta Cláusula, incluindo o pagamento destes encargos. A Fiduciante será, para todos os efeitos legais, depositária dos valores recebidos de indenização paga pelo Poder Expropriante enquanto estes estejam em seu poder.

4.10.2. A Fiduciária deverá colocar à disposição da Fiduciante qualquer importância dos valores de indenização paga pelo Poder Expropriante que sobejar após o pagamento das Obrigações Garantidas, por meio de depósito em conta corrente da Fiduciante, em até 5 (cinco) dias após o recebimento pela Fiduciária dos referidos valores.

Reforço da Garantia

4.11. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.10 acima, na hipótese de o Imóvel Garantia deteriorar-se ou diminuir por qualquer razão, inclusive na hipótese de qualquer constrição judicial em razão da ocorrência de trânsito em julgado de qualquer sentença judicial condenatória ou sentença arbitral definitiva ou emissão de laudo arbitral definitivo, inclusive em sede de arresto, sequestro ou penhora que recaia sobre a Fração Ideal ou a totalidade do Empreendimento Garantia, bem como tornar-se inábil ou impróprio para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas, o que, em quaisquer das referidas hipóteses deverá ser constatado mediante a elaboração de laudo de avaliação, a Fiduciante deverá, sob pena de ser decretado o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, apresentar à Fiduciária novos bens em substituição ou reforço da presente Garantia Fiduciária no prazo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento de comunicação da Fiduciária, conforme o caso, na qual conste laudo de avaliação confirmando a diminuição ou deterioração da Garantia Fiduciária, providenciado pela Fiduciária, conforme o caso, junto a uma das Empresas de Avaliação (conforme abaixo definidas), sendo certo que os custos de elaboração do referido laudo serão arcados pela Fiduciante ou pela Fiduciária, conforme o estabelecido na Cláusula 6.7.2.1 abaixo.

4.11.1. Os novos bens oferecidos em garantia ficarão sujeitos a livre apreciação pela Fiduciária e pelos titulares dos CRI, de acordo com as determinações dos titulares dos CRI, sendo que não poderão ser rejeitados imotivadamente. Caso a Fiduciária e/ou os titulares dos CRI, motivadamente, não os aceitem, poderão decretar o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas.

4.11.2. A Fiduciante deverá, sob pena de ser decretado o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, registrar a garantia sobre os novos bens oferecidos em garantia nos Registros de Imóveis competentes em até 90 (noventa) dias após o recebimento de comunicação da Fiduciária e/ou do Agente Fiduciário, conforme o caso, confirmando a aceitação dos novos bens oferecidos em garantia, aplicando-se aqui também o disposto na Cláusula 3.1.2.

Benfeitorias

4.12. Nos termos do § 4º do artigo 27 da Lei nº 9.514, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela Fiduciária.

4.12.1. Na hipótese de a propriedade da Fração Ideal do Imóvel Garantia se consolidar em nome da Fiduciária, a indenização por benfeitorias nunca será superior ao eventual saldo que sobejar, depois de deduzidos todo o saldo da dívida decorrente das Obrigações Garantidas e demais acréscimos legais, sendo que, não havendo a venda da Fração Ideal do Imóvel Garantia no leilão, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias.

Endosso das Apólices

4.13. Por meio do presente Contrato, a Fiduciante se obriga a endossar proporcionalmente à fração ideal do Imóvel Garantia objeto deste Contrato ou fazer com que endossem, em até 15 (quinze) Dias Úteis a contar da presente data, em favor da Fiduciária, mediante envio de notificação à(s) seguradoras, nos termos do Anexo V a este instrumento ("Endosso"), as seguintes apólices de seguro referentes ao Empreendimento Garantia (em conjunto, as "Apólices de Seguro"): (i) apólice de seguro patrimonial do Empreendimento Garantia, com a finalidade de estabelecer a indenização a ser paga, caso os condôminos do Empreendimento Garantia decidam por não reconstruí-lo em caso de sinistro ("Seguro Patrimonial"); e (ii) apólice de seguro de perda de receitas pelo Empreendimento Garantia, com a finalidade de estabelecer a indenização a ser paga, caso seja verificada a perda temporária ou definitiva de receitas pelo Empreendimento Garantia em caso de sinistro ("Seguro de Perda de Receitas" e, em conjunto com o Seguro Patrimonial, "Seguro").

4.13.1. Sem prejuízo do Endosso, fica desde já estabelecido que todas e quaisquer obrigações decorrentes das contratações dos seguros mencionados na Cláusula 4.13 acima, permanecerão sob a responsabilidade exclusiva da Fiduciante, remanescendo com a Fiduciária apenas o direito às indenizações previstas nas referidas apólices, em caso de sinistro.

4.13.2. Em observância ao quanto previsto no artigo 785, parágrafo primeiro, do Código Civil Brasileiro, a Fiduciante e a Fiduciária assinam, neste ato, o aviso do Endosso, nos termos do Anexo V a este instrumento, o qual deverá ser encaminhado, pela Fiduciante, à seguradora contratada, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados desta data.

4.13.3. Todos os custos oriundos da contratação, manutenção e renovação dos seguros mencionados na Cláusula 4.13 acima correrão por conta da Fiduciante. A Fiduciária não terá nenhuma responsabilidade quanto a prejuízos eventualmente decorrentes de qualquer omissão ou irregularidade, seja na contratação ou na renovação dos referidos seguros, seja na previsão das hipóteses de cobertura dos riscos.

2

20

Versão de Assinatura

4.13.4. Tendo ocorrido sinistro total ou parcial dos seguros mencionados na Cláusula 4.13 acima e a seguradora contratada tenha deixado de pagar a indenização devida, mediante negativa expressa com fundamento na respectiva apólice, as Obrigações Garantidas serão consideradas antecipadamente vencidas para todos os fins e efeitos.

4.13.5. Na hipótese de sinistro parcial, a indenização do Seguro Patrimonial será utilizada pela Fiduciante para reconstrução da parte do Imóvel Garantia atingida pelo sinistro, até o limite do valor indenizado, desde que o prazo estimado para conclusão de tal reconstrução, de acordo com o cronograma físico elaborado à época pela construtora contratada, seja igual ou inferior ao período de cobertura do Seguro de Perda de Receitas.

4.13.6. Caso o prazo estimado para conclusão da reconstrução seja superior ao período de cobertura do Seguro de Perda de Receitas, a Fiduciária utilizará a indenização do Seguro Patrimonial, na proporção da fração ideal do Imóvel Garantia objeto deste Contrato, para pagamento das Obrigações Garantidas, vencidas antecipadamente nos termos da Cláusula 7.3.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, podendo ainda a Fiduciária, a seu critério, solicitar a substituição ou reforço da garantia nos termos dos Documentos da Operação.

4.13.7. Sem prejuízo do disposto nesta Cláusula 4.13 e seus subitens, (i) na hipótese de sinistro total a indenização do Seguro Patrimonial, e (ii) na hipótese de sinistro parcial ou total a indenização do Seguro de Perda de Receitas, na proporção da fração ideal objeto deste Contrato, será depositada na conta corrente n.º 05577-1, agência 0910, do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Fiduciária, vinculada ao patrimônio separado dos CRI ("Conta Centralizadora").

4.13.8. Nos termos da Cláusula 4.13.6 acima, caso seja declarado o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, nos termos da Cláusula 7.3.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Fiduciante se compromete a transferir para a Fiduciária os valores recebidos em virtude da indenização do Seguro Patrimonial, mediante depósito na Conta Centralizadora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da declaração de vencimento antecipado acima prevista.

4.13.9. Na hipótese de sinistro total ou de sinistro parcial prevista na Cláusula 4.13.6 acima em que seja declarado o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, a indenização do Seguro Patrimonial, na proporção da fração ideal do Imóvel Garantia objeto deste Contrato, será utilizada pela Fiduciária, a seu critério, para pagamento das Obrigações Garantidas, vencidas antecipadamente nos termos da Cláusula 7.3.1 da Escritura de Emissão de Debêntures. Caso não seja declarado o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, a Fiduciária deverá repassar a indenização recebida em virtude do Seguro Patrimonial para a Fiduciante para reconstrução do Imóvel Garantia, caso em que deverá haver reforço da garantia na forma prevista nos Documentos da Operação.


21 

Versão de Assinatura

Reorganização Societária da Fiduciante

4.14. A Fiduciária reconhece e concorda, neste ato, que a Fiduciante poderá realizar uma reorganização societária que envolva cisão, fusão ou incorporação da Fiduciante, da Alsupra e/ou da Aliansce e que resulte na transferência de fração ideal ou da totalidade do Imóvel Garantia, direta ou indiretamente, para a Aliansce ou para a Alsupra ("Reorganização Societária").

4.14.1. Na hipótese de realização da Reorganização Societária, a presente alienação fiduciária permanecerá válida em todos os seus termos e condições, para todos os fins e efeitos, sendo certo que a Devedora e a Alsupra assumirão todas as obrigações da Fiduciante conferidas no âmbito deste instrumento.

4.14.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.14.1 acima, as Partes comprometem-se a celebrar e levar a registro junto ao cartório de registro de imóveis competente todo e qualquer documento necessário à formalização da transferência da titularidade do Imóvel Garantia ou de sua fração ideal, conforme o caso, e manutenção da presente garantia fiduciária, independentemente de prévia aprovação dos titulares de CRI, devendo a Fiduciante arcar com todas as despesas relacionadas.

CLÁUSULA QUINTA - MORA E INADIMPLEMENTO

5.1. A verificação de qualquer Evento de Inadimplemento (conforme definido na Cláusula 5.1.1 abaixo), acarretará à Fiduciante, conjunta e solidariamente com a Devedora, a responsabilidade pelo pagamento do principal e acessórios pactuados na Escritura de Emissão de Debêntures, além das despesas necessárias à execução desta alienação fiduciária, tais como publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, se houver, bem como honorários advocatícios, caso venham a ser tomadas as medidas judiciais necessárias ao cumprimento deste Contrato.

5.1.1. Para fins do presente Contrato, é considerado um evento de inadimplemento a ocorrência de qualquer vencimento antecipado automático ou a declaração de vencimento antecipado das Debêntures após a ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado não automático (cada um, um "Evento de Inadimplemento").

5.2. Na ocorrência de um Evento de Inadimplemento e expirado eventual prazo de cura previsto nos respectivos instrumentos constitutivos, de acordo com o artigo 26, § 2º, da Lei nº 9.514, a Fiduciária poderá, a seu exclusivo critério, iniciar o procedimento de excussão da presente alienação fiduciária por meio da intimação enviada à Fiduciante, nos termos dos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514.

5.3. A Fiduciante será intimada para purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias, nos termos do artigo 26, § 1º da Lei 9.514, mediante o pagamento das obrigações vencidas e não pagas, bem como das que se vencerem até a data do efetivo pagamento, que incluem o principal, atualização monetária,

§

22

§

Versão de Assinatura

juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos e contribuições.

5.4. O simples pagamento do valor das Obrigações Garantidas vencido, sem atualização monetária e os demais acréscimos pactuados, não exonerará a Fiduciante da responsabilidade de liquidar tais valores, continuando em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

5.5. O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

- a) a intimação será requerida pela Fiduciária ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, caso esteja administrando o Patrimônio Separado, em benefício e em nome dos titulares dos CRI. ao Oficial do Registro de Imóveis competente, indicando o valor vencido e não pago, os juros convencionais, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais;
- b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar o Imóvel Garantia, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou por meio do Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do Imóvel Garantia, ou do domicílio de quem deva recebê-la ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pela Fiduciante ou por quem deva receber a intimação;
- c) a intimação será feita à Fiduciante a seus representantes legais ou a seus procuradores regularmente constituídos;
- d) se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto ou não sabido, certificado pelo Oficial de Registro de Imóveis ou pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel Garantia;
- e) a Fiduciante poderá efetuar a purgação da mora aqui referida: (i) entregando, em dinheiro, ao Oficial de Registro de Imóveis competente o valor necessário para a purgação da mora; ou (ii) entregando ao Oficial de Registro de Imóveis competente cheques administrativos, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo à Fiduciária, na proporção de seus créditos, ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para purgação da mora, exceto o montante correspondente a cobrança e intimação, que deverá ser feita diretamente ao Oficial de Registro de Imóveis competente. Na hipótese contemplada pelo subitem (ii) anterior, a entrega do cheque ao Oficial de Registro de Imóveis será feita sempre em caráter *pro solvendo*, de forma que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo a Fiduciária requerer ao

8

23

φ

Versão de Assinatura

Oficial de Registro de Imóveis que certifique a não purgação da mora e promova a consolidação da propriedade da Fração Ideal do Imóvel Garantia em nome da Fiduciária; e

f) caberá à Fiduciante o pagamento das despesas de cobrança de intimação.

5.6. Purgada a mora perante o Oficial de Registro de Imóveis competente, a presente alienação fiduciária se restabelecerá, caso em que, nos 3 (três) dias seguintes, o Oficial entregará à Fiduciária as importâncias recebidas.

5.6.1. Em não se tratando da hipótese de exigência imediata da totalidade do valor das Obrigações Garantidas, eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação da mora deverá ser paga pela Fiduciante juntamente com os demais débitos que eventualmente se vencerem após a purgação da mora.

5.7. O não pagamento de qualquer valor devido pela Fiduciante depois de devidamente comunicada nos termos acima previstos, bastará para a configuração de sua mora.

5.8. Caso não haja a purgação da mora em conformidade com o disposto nos itens acima, poderá a Fiduciária, com a apresentação do devido recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), requerer ao Oficial de Registro de Imóveis competente que certifique o decurso *in albis* do prazo para purgação da mora e consolide, em nome da Fiduciária, a propriedade plena da Fração Ideal do Imóvel Garantia, contando, a partir do registro da consolidação, o prazo para a realização dos leilões extrajudiciais previstos no presente Contrato.

5.9. Nas hipóteses de consolidação da propriedade da Fração Ideal do Imóvel Garantia em nome da Fiduciária, a Fiduciante deverá restituir a posse sobre a Fração Ideal do Imóvel Garantia em até 30 (trinta) dias após a consolidação em nome da Fiduciária.

5.10. Não ocorrendo a restituição da posse da Fração Ideal do Imóvel Garantia, no prazo e forma ajustados na Cláusula 5.9 acima, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive o respectivo adquirente em leilão, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidões de matrícula do Imóvel Garantia, a consolidação da titularidade em nome da Fiduciária, ou o registro do contrato celebrado em decorrência das vendas da Fração Ideal do Imóvel Garantia no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada judicialmente e demais despesas previstas neste Contrato.

CLÁUSULA SEXTA - LEILÃO EXTRAJUDICIAL E VALOR DE VENDA PARA FINS DE LEILÃO



24



Versão de Assinatura

6.1. Uma vez consolidado o domínio pleno da Fração Ideal do Imóvel Garantia na pessoa da Fiduciária, por força da mora, a Fração Ideal do Imóvel Garantia deverá ser alienada pela Fiduciária a terceiros, com observância dos procedimentos previstos neste Contrato e na Lei nº 9.514, nos termos e condições abaixo:

- a) a alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente;
- b) o primeiro público leilão será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data da averbação da consolidação da propriedade da Fração Ideal do Imóvel Garantia em nome da Fiduciária, devendo a Fração Ideal do Imóvel Garantia ser ofertada no primeiro leilão pelo valor estabelecido nas Cláusulas 6.7 a 6.7.4 abaixo;
- c) não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram, conforme alínea "b" acima, a Fração Ideal do Imóvel Garantia será ofertada em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro público leilão, pelo valor das Obrigações Garantias atualizado com todos os encargos que incidirem até a data do segundo leilão e, ainda, acrescido das despesas, tudo conforme previsto no artigo 27, §§ 2º e 3º, da Lei nº 9.514;
- d) os públicos leilões serão anunciados mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel Garantia. O primeiro leilão será realizado em 10 (dez) dias contados da primeira publicação. Assim, à vista da legislação aplicável, a primeira publicação ocorrerá, no máximo, 20 (vinte) dias após a data de averbação da consolidação da propriedade da Fração Ideal do Imóvel Garantia em nome da Fiduciária. A Fiduciante será comunicada por simples correspondência enviada ao endereço constante no preâmbulo deste Contrato acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões; e
- e) a Fiduciária, já como proprietária da Fração Ideal do Imóvel Garantia, transmitirá o domínio e a posse da Fração Ideal do Imóvel Garantia ao licitante vencedor.

6.2. Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos:

- a) Será utilizado como valor da Fração Ideal do Imóvel Garantia os valores mencionados nas Cláusulas 6.7 a 6.7.4 abaixo, obedecido os demais requisitos previstos neste Contrato.
- b) O valor das Obrigações Garantias previsto no Anexo II, deverá ser acrescido de:
 - (i) qualquer outra contribuição ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante;

25

Versão de Assinatura

- (ii) imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas;
 - (iii) despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária; e
 - (vi) penalidade moratórias e despesas abaixo elencadas.
- c) O valor das despesas é o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, neles compreendidos, entre outros:
- (i) os encargos e custas de intimação da Fiduciante;
 - (ii) os encargos e custas com a publicação de editais;
 - (iii) a comissão do leiloeiro; e
 - (iv) despesas comprovadas que venham a ser incorridas pela Fiduciária, inclusive honorários advocatícios eventualmente incorridos, custas e despesas judiciais para excussão da presente alienação fiduciária.

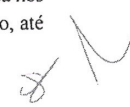
6.3. Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao valor da Fração Ideal do Imóvel Garantia e/ou das Obrigações Garantidas, compreendendo o montante necessário para quitação das Obrigações Garantidas e dos demais valores previstos na Cláusula 6.2 acima ("Despesas"), o que for maior, será realizado segundo leilão; se superior, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobrar, na forma prevista na alínea "a" da Cláusula 6.4 abaixo.

6.4. Observado o disposto na alínea "c" da Cláusula 6.1 supra, no segundo leilão:

- a) será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor das Obrigações Garantidas, compreendendo o montante necessário para quitação das Obrigações Garantidas e das Despesas, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobrar, se aplicável, como disciplinado na Cláusula 6.5 abaixo;
- b) caso: (i) o maior lance oferecido seja inferior ao valor das Obrigações Garantidas e das Despesas ou (ii) não exista licitante; a Devedora permanecerá obrigada com relação à totalidade ou à parcela das Obrigações Garantidas, conforme o caso, observado o disposto na Cláusula 6.5.1 abaixo; e
- c) em qualquer caso de execução desta alienação fiduciária, a Fiduciária ficará sub-rogada nos direitos da Fiduciante, nos termos do artigo 286 e seguintes do Código Civil Brasileiro, até



26



Versão de Assinatura

o limite do valor efetivamente arrecadado pela Fração Ideal do Imóvel Garantia para o pagamento das Obrigações Garantidas, compreendendo o montante necessário para a quitação das Obrigações Garantidas.

c.1) liquidadas ou extintas as Obrigações Garantidas, dentro de 30 (trinta) dias a contar da data da liquidação ou extinção, a Fiduciária disponibilizará à Fiduciante o respectivo termo de quitação.

6.5. Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída à Fiduciante, deduzidos os valores previstos na Cláusula 6.2 acima, a Fiduciária colocará a diferença à disposição da Fiduciante, considerando nela incluída o valor da indenização das benfeitorias, devendo tal diferença ser depositada em conta corrente da Fiduciante no prazo previsto na alínea "a" da Cláusula 6.4 acima.

6.5.1. Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da titularidade da Fração Ideal do Imóvel Garantia em seu favor, a Fiduciante deverá apresentar ao Oficial de Registro de Imóveis competente o termo de quitação a ser apresentado pela Fiduciária na forma do disposto na alínea "c.1" da Cláusula 6.4 acima, de forma a consolidar, na pessoa da Fiduciante a titularidade do domínio da Fração Ideal do Imóvel Garantia.

6.6. A Fiduciária manterá à disposição da Fiduciante a prestação de contas do(s) leilão(ões) pelo período de 12 (doze) meses contados da realização do(s) leilão(ões). Para ter acesso a tal prestação de contas, a Fiduciante deverá fazer uma solicitação à Fiduciária com, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência.

6.7. As Partes convencionam, de comum acordo e observado o disposto na Cláusula 6.7.1 e 7.3.2. abaixo, que o valor de venda da titularidade da Fração Ideal do Imóvel Garantia, para fins de leilão, é de R\$276.923.076,92 (duzentos e setenta e seis milhões, novecentos e vinte e três mil e setenta e seis reais e noventa e dois centavos), com base no laudo ("Laudo de Avaliação"), emitido pela empresa CB Richard Ellis em 17 de junho de 2016 e entregue, nesta data, pela Fiduciante à Fiduciária.

6.7.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.7.2 abaixo, o valor mencionado na Cláusula 6.7 acima deverá ser atualizado pela variação do Índice de Preço ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), desde a presente data até a data da realização do leilão.

6.7.2. O valor mencionado na Cláusula 6.7 acima poderá ser devidamente atualizado, a critério e por iniciativa de qualquer uma das Partes ("Proposta de Alteração de Valor"). Nesse caso, o seguinte procedimento deverá ser observado:

(i) a Parte solicitante enviará notificação por escrito à outra Parte sobre a Proposta de Alteração de Valor, juntamente com 2 (dois) laudos de avaliação, emitido com data, no máximo, anterior a 6 (seis) meses de sua apresentação, elaborados por uma das seguintes

Versão de Assinatura

empresas (a) CB Richard Ellis; (b) Colliers International; ou (c) Jones Lang La Salle (em conjunto as "Empresas de Avaliação");

(ii) caso não haja diferença ou a diferença entre os valores, considerando o valor de liquidação forçada/venda forçada, atribuído nos 2 (dois) laudos de avaliação apresentados na forma do item (i) acima seja igual ou inferior a 5% (cinco) por cento do menor valor, considerando o valor de liquidação forçada/venda forçada, previsto nos referidos laudos, o novo valor será calculado mediante média simples dos 2 (dois) laudos de avaliação apresentados; e

(iii) na hipótese em que a diferença entre os valores, considerando o valor de liquidação forçada/venda forçada, atribuído nos 2 (dois) laudos de avaliação apresentados na forma do item (i) acima seja superior a 5% (cinco) por cento do menor valor, considerando o valor de liquidação forçada/venda forçada, previsto nos referidos laudos, a Parte que requereu a Proposta de Alteração de Valor contratará um terceiro laudo de avaliação a ser elaborado por qualquer uma das empresas mencionados no item (i) acima (desde que a mesma já não tenha elaborado os laudos de avaliação anteriormente apresentados); sendo certo que no caso previsto neste item (iii) o novo valor será a média simples dos 3 (três) laudos de avaliação apresentados considerando o valor de liquidação forçada / venda forçada.

6.7.2.1. Caso a Fiduciária envie uma Proposta de Alteração do Valor e o novo valor verificado após a conclusão do procedimento previsto na Cláusula 6.7.2. acima seja (i) igual ou inferior ao valor previsto na Cláusula 6.7 acima devidamente corrigido pela variação do IPCA/IBGE *pro rata die*, todos os custos comprovadamente incorridos com a contratação e elaboração dos laudos de avaliação serão arcados exclusivamente pela Fiduciante; ou (ii) superior ao valor previsto na Cláusula 6.7 acima devidamente corrigido pela variação positiva mensal do IPCA/IBGE *pro rata die*, todos os custos comprovadamente incorridos com a contratação e elaboração dos laudos de avaliação serão arcados exclusivamente pela Fiduciária, com recursos do Patrimônio Separado. Todavia, caso a Proposta de Alteração do Valor seja enviada pela Fiduciante, todos os custos comprovadamente incorridos com a contratação e elaboração dos laudos de avaliação serão arcados exclusivamente pela Fiduciante, independentemente do novo valor apurado.

6.7.2.2. Em caso de alteração do valor de avaliação, as Partes se comprometem a celebrar aditamento ao presente Contrato com o objetivo de refletir o novo valor, sendo certo que caso as Partes não providenciem, por qualquer motivo, o aditamento ao presente Contrato, o valor constante da Cláusula 6.7 acima será utilizado para fins de venda da Fração Ideal do Imóvel Garantia em leilão.

Versão de Assinatura

CLÁUSULA SÉTIMA - TÉRMINO DO CONTRATO, LIBERAÇÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

7.1. Mediante o pagamento integral das Obrigações Garantidas, este Contrato será extinto de pleno direito, com a consequente extinção da alienação fiduciária e resolução da propriedade fiduciária detida pela Fiduciária sobre o Imóvel Garantia.

7.2. A Fiduciária, mediante a solicitação e às expensas da Fiduciante, deverá celebrar e entregar à Fiduciante, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do pagamento integral das Obrigações Garantidas, devidamente comprovado, um termo de liberação da presente garantia.

7.3. A qualquer momento durante a vigência deste Contrato e especificamente nas hipóteses descritas nas Cláusulas 7.3.1 e 7.3.2 abaixo, a Fiduciante poderá solicitar à Fiduciária a liberação parcial da garantia objeto do presente Contrato, mediante envio de notificação por escrito (descrevendo a respectiva hipótese) e posterior celebração de aditamento ao presente Contrato, independentemente de autorização dos titulares de CRI nesse sentido, observadas as condições abaixo previstas.

7.3.1. No caso de Amortização Extraordinária Facultativa Parcial das Debêntures (conforme definido na Escritura de Debêntures), a Fração Ideal será automaticamente liberada no montante correspondente à 90% (noventa por cento) do resultado da divisão entre o valor amortizado e o saldo devedor atualizado dos CRI, desde que o percentual remanescente do Imóvel Garantia que continuar a ser objeto desta garantia seja equivalente a, no mínimo, 15% (quinze por cento).

7.3.2. A Fiduciária deverá, independentemente de aprovação dos titulares dos CRI, (a) renunciar à indivisibilidade da garantia; e (b) celebrar e entregar à Fiduciante, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da notificação prevista na Cláusula 7.3 acima, um aditamento ao presente Contrato com o objetivo de liberar a fração ideal do Imóvel Garantia constante da referida notificação, sendo que: (i) a alienação fiduciária constituída nos termos deste Contrato será extinta exclusivamente com relação à fração ideal do Imóvel Garantia a ser liberada; (ii) o valor de avaliação da Fração Ideal do Imóvel Garantia constante das Cláusulas 6.7 e 6.7.2 acima será reduzido proporcionalmente à fração ideal do Imóvel Garantia a ser liberada; e (iii) exceto com relação ao disposto no item anterior e à alteração das cláusulas deste Contrato necessárias para refletir a liberação da fração ideal requisitada, todos os demais termos e condições estabelecidos neste Contrato permanecerão inalterados.

CLÁUSULA OITAVA - DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento nos endereços descritos abaixo ou em outros que as Partes venham a indicar, por escrito de tempos em tempos:

Se para a Fiduciante:

BSC SHOPPING CENTER S.A.

At.: Renato Ribeiro de Andrade Botelho

Endereço: Rua Dias Ferreira, nº 190, sala 301 (parte), Leblon

Rio de Janeiro – RJ

Tel.: (21) 2176-7272

Fax: (21) 2176-7273

E-mail: rbotelho@aliansce.com.br

Se para a Fiduciária:

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte

São Paulo – SP

CEP 01448-000

At.: Departamento de Servicing

Tel.: (11) 3127-2700

E-mail: servicing@rbcapital.com

Se para a Devedora:

ALIANSCÉ SHOPPING CENTERS S.A.

At.: Renato Ribeiro de Andrade Botelho

Endereço: Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301, Leblon

Rio de Janeiro – RJ

Telefone: (21) 2176-7272

Fax: (21) 2176-7273

E-mail: rbotelho@aliansce.com.br

Se para a Alsupra:

ALSUPRA PARTICIPAÇÕES LTDA.

At.: Renato Ribeiro de Andrade Botelho

Endereço: Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301. (parte), Leblon

Rio de Janeiro – RJ

Telefone: (21) 2176-7272

Fax: (21) 2176-7273

E-mail: rbotelho@aliansce.com.br

8

8

8

Versão de Assinatura

- 8.1.1.** Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante "Aviso de Recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima, ou quando da confirmação do recebimento da transmissão via fac-símile, via e-mail ou outro meio de transmissão eletrônica.
- 8.1.2.** Para os fins da Cláusula 8.1.1 acima, será considerada válida a confirmação do recebimento via fax ou via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem.
- 8.2.** A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra no cumprimento das obrigações ajustadas neste Contrato, ou a não aplicação, das cominações aqui constantes na ocasião prevista, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes a qualquer tempo, caso permaneçam as causas. O disposto nesta Cláusula prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.
- 8.3.** Se uma ou mais disposições contidas neste Contrato forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas.
- 8.4.** A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas na Cláusula 8.2 acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste Contrato, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.
- 8.5.** As obrigações constituídas por este Contrato são extensivas e obrigatórias aos eventuais cessionários, promitentes cessionários, herdeiros e sucessores das Partes, a qualquer título.
- 8.6.** Fica desde já convencionado que a Fiduciante não poderá ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidos neste Contrato, sem antes obter o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária. A Fiduciária poderá ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato, independentemente de anuência ou autorização das outras Partes, seja a que título for.
- 8.7.** A Fiduciária poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Fiduciante, conforme estabelecem os artigos 497, 806, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

g

31

Versão de Assinatura

8.8. Aplica-se subsidiariamente à presente alienação fiduciária de imóvel o disposto nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil Brasileiro.

8.9. Para os fins deste instrumento, "Dia Útil" deve significar qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

8.10. Os termos em letras maiúsculas aqui empregados, mas não definidos, terão o mesmo significado a eles atribuídos na Escritura de Emissão de Debêntures.

8.11. As Partes concordam que o presente Contrato poderá ser alterado sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares de CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, BM&FBOVESPA, CETIP e /ou demais reguladores; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou ainda (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares de CRI.

8.12. No exercício de seus direitos e recursos contra a Fiduciante, nos termos deste Contrato e dos demais Documentos da Operação, a Fiduciária poderá executar todas e quaisquer garantias outorgadas à Fiduciária em garantia das Obrigações Garantidas, simultaneamente ou em qualquer ordem, seguindo as deliberações dos titulares de CRI, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, respeitados os limites estipulados neste Contrato.

CLÁUSULA NONA – LEI APLICÁVEL E FORO

9.1. O presente Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

9.2. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Contrato, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.]

8

32

6

Versão de Assinatura

[Página de Assinaturas do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças", celebrado em 14 de fevereiro de 2017, entre a BSC Shopping Center S.A., a RB Capital Companhia de Securitização, a Aliansce Shopping Centers S.A. e a Alsupra Participações Ltda.]

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 4 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

Rio de Janeiro, 14 de fevereiro de 2017.

BSC SHOPPING CENTER S.A.

Nome: **RENATO R. DE A. BOTELHO**
Cargo: **Diretor**

Nome: **PAULA GUIMARÃES FONSECA**
Cargo: **Diretora**

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: **Carolina Spindola de Abreu Avancini**
Cargo: **Carolina Spindola de Abreu Avancini**
RG: 40.926.822-8 SSP/RJ
CPF: 355.690.949-02

Nome: **Thiago Ferreira de Souza**
Cargo: **Thiago Ferreira de Souza**
RG: 36.108.866-8
CPF: 327.503.698-00

ALIANSCCE SHOPPING CENTERS S.A.

Nome: **RENATO R. DE A. BOTELHO**
Cargo: **Diretor**

Nome: **PAULA GUIMARÃES FONSECA**
Cargo: **Diretora**

ALSUPRA PARTICIPAÇÕES LTDA.

Nome: **RENATO R. DE A. BOTELHO**
Cargo: **Diretor**

Nome: **PAULA GUIMARÃES FONSECA**
Cargo: **Diretora**

Testemunhas:

Nome: **Eliane C. D. Barroso**
RG nº: **03931255-8 Detran-RJ**
CPF/MF nº: **CPF 438.832.907-00**

Nome: **Bernadete Gonçalves Pereira**
RG nº: **RG: 1.509-456 SSP-MG**
CPF/MF nº: **CPF: 379.690.726-15**

Reconheço por semelhança a(s) e firma(s) de: **AF092986**
CAROLINA SPINDOLA DE ABREU AVANCINI
THIAGO FERREIRA DE SOUZA
São Paulo, 14/02/2017. Com - ator reconhecido
Em testemunho da Verdade: _____
1417174316842 ERANUEZ CANDIDO BORDAO-8935/94

27 TABELÃO DE NOTAS DA CAPITAL
LIZIANG DE ALPRA SCHMIDT - Tabela de Noturno
AV. SÃO LUIZ, 59 - REPUBLICA - SÃO PAULO - SP - FONE (11) 3143-5000 - CEP 01414-001

ANEXO I

Certidão da Fiduciante

23/03/2018



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

**CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITOS DE NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS
TRIBUTOS FEDERAIS E A DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO**

Nome: BSC SHOPPING CENTER SA
CNPJ: 04.556.724/0001-77

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que:

1. constam débitos administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB), com a exigibilidade suspensa, nos termos do art. 151 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional (CTN), ou objeto de decisão judicial que determina sua desconsideração para fins de certificação da regularidade fiscal; e
2. constam nos sistemas da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN) débitos inscritos em Dívida Ativa da União com exigibilidade suspensa nos termos do art. 151 do CTN, ou garantidos mediante bens ou direitos, ou com embargos da Fazenda Pública em processos de execução fiscal, ou objeto de decisão judicial que determina sua desconsideração para fins de certificação da regularidade fiscal.

Conforme disposto nos arts. 205 e 206 do CTN, este documento tem os mesmos efeitos da certidão negativa.

Esta certidão é válida para o estabelecimento matriz e suas filiais e, no caso de ente federativo, para todos os órgãos e fundos públicos da administração direta a ele vinculados. Refere-se à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://www.receita.fazenda.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.fazenda.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 02/10/2014.

Emitida às 09:41:36 do dia 23/03/2018 <hora e data de Brasília>

Válida até 22/03/2017.

Código de controle da certidão: 1D5B.8701.25D8.8575

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

ANEXO II

Descrição das Obrigações Garantidas

As Partes declaram, para os fins do artigo 24 da Lei 9.514, com a redação que lhe foi dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931, que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

- a) Devedora: Aliansce Shopping Centers S.A.
- b) Principal: R\$180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais) relativo às Debêntures;
- c) Prazo de Pagamento das Debêntures: As Debêntures serão amortizadas em uma única parcela devida em 30 de maio de 2022;
- d) Juros Remuneratórios das Debêntures: As Debêntures farão jus a juros remuneratórios incidentes sobre o saldo devedor do valor nominal unitário das Debêntures, correspondente a 99% (noventa e nove por cento) da Taxa DI, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) ou a última data de pagamento da remuneração das Debêntures, a serem pagos mensalmente, sendo a primeira data de pagamento 28 de abril de 2017 e a última 30 de maio de 2022, conforme as datas constantes do Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures;
- e) Encargos moratórios: Juros moratórios à taxa efetiva de 1,0% (um por cento) ao mês, calculados dia a dia, incidente desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre as quantias em atraso e multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento), calculada sobre as quantias em atraso;
- f) Forma de Pagamento: Conforme as datas constantes do Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures; e
- g) Data de Vencimento Final das Debêntures DI: 30 de maio de 2022.



ANEXO III

MINUTA DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças ("Contrato"), celebrado entre:

BSC SHOPPING CENTER S.A., sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22.431-050 inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.556.724/0001-77, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Fiduciante");

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Fiduciária"); e

[*], instituição financeira com endereço na [endereço], inscrito no CNPJ/MF sob o n.º [*], neste ato representado na forma de seu Estatuto Social ("Banco Depositário").

e, na qualidade de intervenientes anuentes:

ALIANSCE SHOPPING CENTERS S.A., sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22431-050, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.082.980/0001-03, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Devedora"); e

ALSUPRA PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22431-050, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.846.029/0001-09, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Alsupra" e, em conjunto com a Devedora, as "Intervenientes Anuentes").

Para os fins deste instrumento, Fiduciante, Fiduciária, Banco Depositário e Devedora, quando referidos em conjunto, serão adiante designados como "Partes" e, isolada e indistintamente, como "Parte".

CONSIDERANDO QUE:



Versão de Assinatura

- a) em 1º de março de 2017, a Devedora emitiu 180.000 (cento e oitenta mil) debêntures, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em garantia real, em série única, para distribuição privada, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), calculado em 1º de março de 2017 ("Data de Emissão das Debêntures"), nos termos do "Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Garantia Real, para Colocação Privada da Aliance Shopping Centers S.A.", celebrado em 30 de janeiro de 2017, ("Escritura de Emissão de Debêntures"), cujos recursos serão destinados pela Devedora, diretamente ou através de suas subsidiárias, para a construção, compra, venda, expansão, manutenção e desenvolvimento de determinados Empreendimentos imobiliários e/ou participação em sociedade de propósito específico, nos termos do objeto social da Devedora, conforme descritos no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures. A destinação dos referidos recursos será comprovada pela Devedora na forma do Anexo VI da Escritura de Emissão de Debêntures mediante o envio de notas fiscais ou documentos equivalentes;
- b) a Fiduciante subscreveu e integralizou a totalidade das 180.000 (cento e oitenta mil) Debêntures, passando a ser titular dos direitos de crédito decorrentes das Debêntures, com valor de principal de R\$180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures, que deverão ser pagos pela Devedora, acrescidos de remuneração incidente sobre o saldo devedor do valor nominal unitário de cada Debênture, a partir da Data de Emissão das Debêntures, correspondente a 99% (noventa e nove por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP S.A. – Mercados Organizados ("CETIP"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização das Debêntures ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures imediatamente anterior, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ("Créditos Imobiliários");
- c) a Fiduciante emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário para representar os Créditos Imobiliários ("CCI"), por meio do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural e Outras Avenças" celebrado nesta data ("Escritura de Emissão de CCI"), que é custodiada 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

Versão de Assinatura

4.200, Bloco 08, ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38 ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário"), conforme disposto na Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor ("Lei n.º 10.931");

- d) a Fiduciária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nos termos da Instrução CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor ("Instrução CVM 414"), e tem por objeto social a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 8º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei n.º 9.514");
- e) a Fiduciante cedeu à Fiduciária os Créditos Imobiliários representados pela CCI, nos termos do "Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças", celebrado entre a Fiduciante, a Fiduciária e a Devedora ("Contrato de Cessão"), com o propósito de emitir os certificados de recebíveis imobiliários da 145ª série da 1ª emissão da RB Capital Companhia de Securitização, com lastro na CCI, representativas dos Créditos Imobiliários ("CRI"), os quais foram ofertados publicamente no mercado de capitais brasileiro, nos termos da Instrução da CVM n.º 400 de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400" e "Oferta", respectivamente);
- f) a CCI representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários integra o lastro dos CRI ("Emissão"), conforme o "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 145ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia de Securitização" ("Termo de Securitização");
- g) em virtude da cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI à Fiduciária e da emissão dos CRI pela Fiduciária, a Fiduciante constitui as seguintes garantias (em conjunto, "Garantias") em favor da Fiduciária, em garantia do pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas (conforme definidas na Cláusula 1.1 abaixo):
- (i) alienação fiduciária da fração ideal de 37,93% (trinta e sete inteiros e noventa e três centésimos por cento) ("Fração Ideal") do imóvel objeto da matrícula n.º 8.078 do 12º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro ("Imóvel Garantia"), onde se localiza o empreendimento comercial denominado "Bangu Shopping", situado na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Fonseca, n.º 240, bem como o respectivo terreno ("Empreendimento Garantia" e "Alienação Fiduciária de Imóvel", respectivamente), constituída, por meio do "Instrumento Particular de Alienação de Imóvel em Garantia e Outras Avenças", celebrado entre a BSC, a Alsupra, a Devedora e a Fiduciária ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel"); e
- (ii) cessão fiduciária de 37,93% (trinta e sete inteiros e noventa e três por cento) dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos pela BSC decorrentes da exploração

Versão de Assinatura

comercial da área total atual do Empreendimento Garantia, quais sejam a título exemplificativo, as receitas decorrentes dos alugueis fixos e variáveis fixados nos contratos de locação celebrados com os lojistas do Empreendimento Garantia, bem como demais receitas presentes e futuras oriundas da exploração do estacionamento, quiosques, banheiros, merchandising, luvas, outras receitas operacionais e quaisquer receitas advindas de aluguel, bem como exploração das áreas inerentes ao Empreendimento Garantia, sem considerar eventuais expansões ("Cessão Fiduciária de Recebíveis"), constituída por meio do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças" a ser celebrado entre a BSC, a Alsupra, a Devedora e a Fiduciária ("Contrato de Cessão Fiduciária") e, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, os "Contratos de Garantia";

- h) a **XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3600/3624, 10º andar, conjuntos 101 e 102, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder") é sociedade devidamente autorizada a operar no mercado de capitais brasileiro e foi contratada pela Fiduciária para realizar a distribuição pública dos CRI por meio do "Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 145ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização", celebrado entre a Devedora, a Fiduciária e o Coordenador Líder ("Contrato de Distribuição");
- i) fizeram parte da Oferta os seguintes documentos (em conjunto, os "Documentos da Operação"): (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o Termo de Securitização; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) os Prospectos Preliminar e Definitivo; (vii) os Contratos de Garantia; (viii) os boletins de subscrição dos CRI; e (ix) os demais instrumentos celebrados no âmbito da Emissão e da Oferta;
- j) a Fiduciante tem interesse em ceder fiduciariamente os Direitos Creditórios Cedidos (conforme abaixo definidos) em favor da Fiduciária com a finalidade de cumprir com a sua obrigação de outorgar uma garantia de cessão fiduciária de Investimentos Permitidos (conforme abaixo definidos) nos termos da Cláusula 3.1.3 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, da mesma forma que a Fiduciária tem interesse em receber os referidos direitos em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definidas);
- k) o presente Contrato é celebrado sem prejuízo de outras garantias constituídas ou a serem constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definidas); e

Versão de Assinatura

- l) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas desta cessão fiduciária, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente Contrato, que reger-se-á pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

CLÁUSULA PRIMEIRA - CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS E OPERACIONALIZAÇÃO DA CONTA VINCULADA

1.1. Na forma do disposto neste Contrato e de acordo com os termos da Lei n.º 10.931, do artigo 66-B da Lei n.º 4.728/65, com a redação dada pela Lei n.º 10.931, os artigos 1.361 e seguintes da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil"), e demais leis aplicáveis, em garantia do (i) das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes de atualização monetária, juros, multas e penalidades relativas aos Créditos Imobiliários devidos pela Devedora e cedidos pela BSC à Fiduciária; e (ii) de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à Emissão, à CCI e aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão das Garantias, incluindo, mas não se limitando, penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos ("Obrigações Garantidas"), a Fiduciante, em caráter irrevogável e irretroatável, cede fiduciariamente em garantia à Fiduciária: (a) todos os direitos detidos pela Fiduciante contra o Banco Depositário ou quaisquer sucessores ou cessionários do Banco Depositário decorrentes da titularidade da conta corrente vinculada n.º [*], agência [*], mantida pela Fiduciante junto ao Banco Depositário ("Conta Vinculada") ou dos recursos nela creditados; (b) todos os reajustes monetários, frutos e acessórios, incluindo, sem limitação, qualquer conta investimento, Investimentos Permitidos (conforme abaixo definidos) ou investimentos financeiros em geral que venham a ser efetuados com os recursos depositados na Conta Vinculada ou a eles relativos, inclusive aqueles investimentos vinculados a contas de livre movimento da Fiduciante decorrentes da utilização de recursos da Conta Vinculada, observado o disposto na Cláusula 1.3 abaixo ("Aplicações Financeiras"); e (c) todos os demais direitos de crédito relacionados à Conta Vinculada ou às Aplicações Financeiras que venham a ser constituídas (os "Direitos Creditórios Cedidos").

1.1.1 Observado o disposto na Cláusula 7.1 abaixo, até que as Obrigações Garantidas tenham sido quitadas integralmente ou até a data em que ocorra um Evento de Liberação Extraordinária, conforme definido na Cláusula 1.2 abaixo, a Fiduciante ("Evento de Liberação"): (i) não poderá rescindir o presente Contrato; e (ii) somente poderá utilizar a Conta Vinculada e os Direitos Creditórios Cedidos na forma prevista neste Contrato.

1.1.2 O Anexo A contém a descrição das principais características das Obrigações Garantidas para os fins do disposto no Artigo 1.424 do Código Civil Brasileiro, observado que: (i) as Obrigações Garantidas encontram-se descritas e caracterizadas na Escritura de Emissão de Debêntures para todos os fins e efeitos de direito; e (ii) em caso de conflito entre

Versão de Assinatura

a descrição das Obrigações Garantidas contida no Anexo A e àquela contida na Escritura de Emissão de Debêntures, prevalecerá a descrição constante da Escritura de Emissão de Debêntures.

1.2. Para fins deste Contrato, "Evento de Liberação Extraordinária" significa o cumprimento pela Fiduciante da obrigação de registrar o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

1.2.1. Não obstante o estabelecido na Cláusula 1.2 acima, a Fiduciante poderá, a seu exclusivo critério, solicitar à Fiduciária que seja realizado o resgate dos Investimentos Permitidos e determinar que os recursos decorrentes do referido resgate sejam utilizados no pagamento do Resgate Antecipado Obrigatório Total (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), de acordo com os termos e condições estabelecidos na Cláusula 6.3 da Escritura de Emissão, caso, após 360 (trezentos e sessenta) dias contados da data de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, não tenha sido efetivado o registro do referido instrumento no Cartório de Registro de Imóveis competente, ou a qualquer momento seja verificada a impossibilidade do registro em decisão final da qual não cabe impugnação.

1.3. Os valores existentes na Conta Vinculada serão objeto de aplicação financeira, a ser realizada pela Fiduciária independentemente de prévia aprovação dos titulares de CRI, no mesmo dia em que os recursos forem depositados na Conta Vinculada, caso o referido depósito ocorra até as 16:00 horas, em (a) títulos públicos federais, com liquidez diária, (b) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco igual ou superior a AA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou Aa2 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no Brasil; e (c) operações compromissadas, realizadas junto a qualquer instituições financeiras que tenham a classificação de risco igual ou superior a AA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou Aa2 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País ("Investimentos Permitidos").

1.4. Até que ocorra um Evento de Liberação, a Fiduciante se obriga a adotar todas as medidas e providências adicionais que a Fiduciária possa solicitar de forma razoável para obter ou preservar todos os benefícios deste Contrato e os direitos e poderes outorgados à Fiduciária por este Contrato com relação à Conta Vinculada e aos Direitos Creditórios Cedidos.

1.5. Sem o prévio consentimento por escrito da Fiduciária, a Fiduciante não poderá, total ou parcialmente, (a) alienar, ceder, ou de qualquer outra forma transferir quaisquer dos Direitos Creditórios Cedidos, (b) criar, incorrer, ou permitir a criação de quaisquer ônus ou opção em favor de terceiros, ou qualquer ação de terceiros, com relação a quaisquer dos Direitos Creditórios Cedidos, ou (c) celebrar qualquer contrato ou compromisso que restrinja o direito ou a possibilidade da Fiduciária de exercer quaisquer direitos aqui previstos com relação aos Direitos Creditórios Cedidos.



41



Versão de Assinatura

1.6. Este Contrato e qualquer aditamento a este Contrato ("Aditamento") deverá ser protocolado e registrado, pela Fiduciante e às suas custas, nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das sedes das Partes no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de assinatura deste Contrato ou do Aditamento, conforme o caso.

1.7. A Fiduciante neste ato instrui e autoriza, em caráter irrevogável e irretroatável, o Banco Depositário a: (a) fornecer à Fiduciária, quaisquer extratos e outras informações que a Fiduciária venha a solicitar a respeito da Conta Vinculada, das Aplicações Financeiras que venham a ser realizadas e aos Direitos Creditórios Cedidos em geral; (b) aceitar e cumprir todas e quaisquer instruções recebidas da Fiduciária relacionadas à transferência, movimentação e aplicações dos recursos depositados na Conta Vinculada; (c) desconsiderar quaisquer instruções recebidas da Fiduciante relacionadas à transferência e movimentação dos recursos depositados na Conta Vinculada durante o período de vigência deste Contrato.

1.7.1. A Fiduciária, enviará toda e qualquer instrução, se aplicável, ao Banco Depositário, conforme disposto na Cláusula 1.7, (b) acima.

1.7.1. A Fiduciante concorda e reconhece que nenhuma transferência de quaisquer valores existentes na Conta Vinculada para qualquer conta de livre movimentação da Fiduciante ("Conta Movimento") será realizada antes da ocorrência do Evento de Liberação nos termos da Cláusula 1.1.1 acima.

1.8. Todas as transferências ou suspensão de transferências relativas à Conta Vinculada nos termos deste Contrato sempre serão realizadas pelo Banco Depositário no prazo de até 1 (um) Dia Útil a contar do recebimento de notificação, por escrito ou por correio eletrônico, enviada pela Fiduciária, nos termos previstos neste Contrato.

1.9. Qualquer notificação da Fiduciária acerca de descumprimento de qualquer Obrigação Garantida, nos termos da Cláusula 1.8 acima, será conclusiva com relação à Fiduciante, ao Banco Depositário e quaisquer terceiros. O Banco Depositário somente adotará procedimento divergente daquele determinado pela Fiduciária em caso de recebimento de ordem judicial, observados os limites desta.

1.10. A(s) transferência(s) de recursos para a Conta Vinculada e da Conta Vinculada para a Conta Movimento deverão ser feitas pelo seu valor líquido, deduzidos de impostos, taxas ou contribuições que incidam ou venham incidir sobre os pagamentos transferidos. A Fiduciante e o Banco Depositário comprometem-se a não realizar qualquer compensação, retenção, dedução ou ajuste, a qualquer título, no valor dos recursos transferidos nos termos deste Contrato.

1.11. A Conta Vinculada, cujos saldos escriturados integrarão a presente garantia para todos os fins de direito, será movimentada exclusivamente pelo Banco Depositário, de acordo com instruções recebidas da Fiduciária. O Banco Depositário atuará como administrador da Conta Vinculada, sendo

Versão de Assinatura

responsável pela realização das transferências dos recursos nelas depositados, segundo as orientações da Fiduciária, conforme o disposto neste Contrato.

1.12. A Conta Vinculada não será movimentada por cheques e somente admitirá depósitos, saques, transferências, pagamentos ou aplicações nos termos deste Contrato.

1.12.1 A Fiduciante fica expressamente proibida de realizar qualquer movimentação na Conta Vinculada, sendo a Fiduciária a única Parte autorizada a solicitar, mediante requerimento expresso e por escrito ao Banco Depositário, e desde que observados os termos e condições deste Contrato, qualquer saque, transferência ou pagamento da Conta Vinculada, na forma das cláusulas seguintes e nos estritos termos e para os exclusivos fins deste Contrato.

1.13. O Banco Depositário se obriga a tratar todas as informações a que tenha acesso em função do disposto neste Contrato em caráter de estrita confidencialidade, evitando a sua divulgação a qualquer terceiro.

1.13.1. Não serão consideradas informações confidenciais as informações que: (i) sejam de domínio público no momento da revelação ou após a revelação, exceto se isso ocorrer em decorrência de ato ou omissão do Banco Depositário; (ii) já estejam em poder do Banco Depositário como resultado de sua própria pesquisa; (iii) tenham sido legitimamente recebidas de terceiros que, até onde o Banco Depositário tenha conhecimento, não estejam quebrando, em relação às informações fornecidas, qualquer obrigação de confidencialidade; (iv) sejam reveladas em razão de uma ordem judicial ou determinação de autoridade competente ou de normas vigentes, somente até a extensão de tais ordens; ou (v) sejam reveladas aos advogados, contadores, analistas ou outros indivíduos ou sociedades diretamente envolvidos na Emissão ("Representantes"), sempre considerando o curso normal dos negócios e dado que tais Representantes estejam cientes da natureza confidencial de tais informações.

1.14. Não obstante o dever de sigilo do Banco Depositário, a Fiduciante autoriza expressamente o Banco Depositário a fornecer todas as informações solicitadas pela Fiduciária, exclusivamente no que se refere à Conta Vinculada.

1.15. A Fiduciante será responsável pelo pagamento de todos os tributos devidos que vierem a ser criados e/ou majorados, incidentes sobre as Aplicações Financeiras que venham a ser realizadas e quaisquer valores depositados na Conta Vinculada, e/ou sobre as transferências desses valores da/para a Conta Vinculada ou para a Conta Movimento ou quaisquer outras contas que venham a ser indicadas pela Fiduciária na forma deste Contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBRIGAÇÕES DAS PARTES

2.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, a Fiduciante obriga-se a:

Versão de Assinatura

- (a) manter a garantia aqui constituída sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, e a Conta Vinculada e Direitos Creditórios Cedidos livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus, gravames, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, cessão fiduciária ou caução, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza;
- (b) realizar, às suas custas, o registro deste Contrato e seus eventuais aditamentos nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, nos prazos e formas aqui previstos e a apresentar via digitalizada deste instrumento registrado à Fiduciária;
- (c) defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, a Conta Vinculada, os Direitos Creditórios Cedidos e/ou o cumprimento das Obrigações Garantidas, mantendo a Fiduciária informada, por meio de relatórios que descrevam o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pela Fiduciante;
- (d) manter e preservar a garantia constituída nos termos do presente Contrato e notificar a Fiduciária, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do seu conhecimento, sobre qualquer evento, fato ou circunstância, incluindo, sem limitação, qualquer decisão, ação judicial, reivindicação, investigação ou alteração de legislação (ou na sua interpretação) ou, ainda, qualquer evento, fato ou circunstância potencial que vier a ser de seu conhecimento e que possa afetar a validade, legalidade ou eficácia da garantia constituída por meio deste Contrato;
- (e) pagar ou reembolsar a Fiduciária, mediante solicitação, quaisquer tributos devidos relacionados à presente garantia e sua excussão ou incorridos com relação a este Contrato;
- (f) pagar ou reembolsar o Banco Depositário, mediante solicitação, quaisquer tributos de transferência ou outros tributos devidos com relação à presente garantia e devidos com relação a este Contrato, bem como indenizar e isentar o Banco Depositário de quaisquer valores que o mesmo seja/tenha sido obrigado a pagar no tocante aos referidos tributos;
- (g) prontamente e de forma tempestiva celebrar e formalizar, às suas próprias expensas, todo e qualquer documento e instrumento adicional comprovadamente necessário à manutenção e proteção dos direitos de garantia ora constituídos, no todo ou em parte, ou o exercício por parte da Fiduciária de quaisquer dos direitos, poderes e faculdades a eles atribuídos pelo presente Contrato, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados de solicitação da Fiduciária neste sentido; e
- (h) conceder à Fiduciária (ou qualquer outra pessoa que venha a ser legalmente indicada pela Fiduciária), acesso às informações da Conta Vinculada e dos Direitos Creditórios Cedidos.

CLÁUSULA TERCEIRA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS

3.1. A Fiduciante presta, nesta data, as seguintes declarações à Fiduciária:

- (a) Constituição e Existência. É sociedade por ações devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis do Brasil, possuindo poderes e autoridade para celebrar este Contrato, assumir as obrigações que lhe cabem por força deste Contrato, cumprir e observar as disposições aqui contidas;
- (b) Poderes e Autorizações Societárias. Tomará todas as medidas societárias necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como para cumprir suas obrigações aqui previstas. Mediante a adoção de todas as medidas societárias necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, a celebração deste Contrato e o cumprimento das Obrigações Garantidas não violam (i) seus documentos societários; (ii) qualquer lei, regulamento ou decisão que a vincule ou lhe seja aplicável, nem importam em inadimplemento de qualquer de suas obrigações;
- (c) Instrumento Exequível nos Termos da Lei. Este Contrato foi validamente firmado por seus representantes legais, os quais, mediante a obtenção das medidas societárias necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, terão poderes para assumir, em nome da Fiduciante, as obrigações aqui estabelecidas, constituindo o presente Contrato uma obrigação lícita e válida, exequível em conformidade com seus termos, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 585 da Lei nº 5.869, de 11.01.1973, conforme alterada ("Código de Processo Civil");
- (d) Autorizações. Todas as autorizações e medidas de qualquer natureza que sejam necessárias ou obrigatórias à celebração e cumprimento, por parte da Fiduciante, deste Contrato e à sua validade e exequibilidade e à constituição e manutenção do ônus sobre a Conta Vinculada e os Direitos Creditórios Cedidos foram obtidas ou tomadas, sendo válidas e estando em pleno vigor e efeito, exceto quanto ao registro deste Contrato e seus eventuais Aditamentos nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competente, o qual deverá ser realizado nos prazos aqui previstos, e quanto as medidas societárias necessárias para autorizar a celebração deste Contrato; e
- (e) Bens Livres e Desembaraçados. A Conta Vinculada e os Direitos Creditórios Cedidos encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, restrições ou gravames e, exceto pela cessão fiduciária à Fiduciária ora acordada, não existe qualquer disposição ou cláusula em qualquer acordo, contrato ou avença de que a Fiduciante seja parte, quaisquer obrigações, restrições à cessão fiduciária ora pactuada, ou discussões judiciais de qualquer natureza, ou impedimento de qualquer natureza que vede ou limite, de qualquer forma, a constituição e

Versão de Assinatura

manutenção desta cessão fiduciária sobre a Conta Vinculada e os Direitos Creditórios Cedidos.

3.2. A Fiduciante compromete-se a notificar a Fiduciária prontamente em qualquer caso de penhora, sequestro, arresto, arrolamento ou processo de execução da Conta Vinculada, de recursos nela depositados ou de quaisquer direitos sobre a Conta Vinculada, bem como se compromete a notificar os terceiros que tenham instaurado ou requerido os mesmos, ou qualquer administrador judicial nomeado, da existência da cessão fiduciária aqui constituída, assim como a tomar, às suas próprias expensas, todas as medidas razoáveis e tempestivas destinadas a quitar ou cancelar os mesmos, assim que possível.

3.3. As Partes declaram e concordam, de forma irrevogável e irretroatável, que:

(a) o Banco Depositário não será responsável por qualquer falha de comunicação da Fiduciante e da Fiduciária que resulte na falta de depósitos, transferências, pagamentos ou aplicações a serem realizadas envolvendo a Conta Vinculada;

(b) o Banco Depositário não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes dos documentos a serem apresentados nos termos deste Contrato, ou ainda em qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos referidos documentos;

(c) o Banco Depositário não será responsabilizado por qualquer ação ou omissão no desempenho de suas funções aqui previstas, exceto na medida em que tenha agido, com dolo, conforme comprovado por decisão judicial transitado em julgado;

(d) o Banco Depositário não está obrigado a verificar a veracidade das notificações ou comunicações a eles entregues e não será, de nenhuma forma, responsabilizado por eventuais fatos danosos delas decorrentes;

(e) o Banco Depositário não prestará declaração quanto ao conteúdo, à validade, ao valor, à autenticidade ou à possibilidade de cobrança de qualquer título, ou outro documento, ou instrumento que detiver ou que lhe for entregue em relação a este Contrato;

(f) o Banco Depositário terá o direito de confiar em laudo arbitral, ordem, sentença judicial, conforme aqui previsto, sem que fique obrigado a verificar a autenticidade ou a exatidão dos fatos neles declarados ou sua adequação;

(g) o Banco Depositário não será responsável caso, por força de decisão judicial, tome ou deixe de tomar qualquer medida que de outro modo seria exigível;

Versão de Assinatura

- (h) o Banco Depositário não será responsável se os valores depositados na Conta Vinculada forem bloqueados por ordem administrativa ou judicial, emitida por autoridade à qual o Banco Depositário esteja sujeito, entre outras, Banco Central do Brasil, Conselho Monetário Nacional e Secretaria da Receita Federal;
- (i) o Banco Depositário cumprirá todas as disposições constantes das notificações e documentos recepcionados, desde que estejam de acordo com as determinações deste Contrato; e
- (j) a despeito de adotar procedimentos de contingenciamento para problemas em seus sistemas, o Banco Depositário não será responsável por eventuais interrupções na prestação dos serviços decorrentes de suspensões ou falhas nos sistemas, recursos ou infraestrutura das concedentes de serviços públicos, sobretudo de telecomunicações.

CLÁUSULA QUARTA – EXCUSSÃO DA GARANTIA

4.1. Verificada a ocorrência de qualquer vencimento antecipado automático ou a declaração de vencimento antecipado das Debêntures após a ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado não automático ("Evento de Inadimplemento"), os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Cedidos ora cedidos fiduciariamente e que estejam depositados na Conta Vinculada, serão utilizados pela Fiduciária para pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e inadimplidas, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei nº 9.514/1997.

4.2. Na ocorrência de um Evento de Inadimplemento, a Fiduciária terá o direito de exercer imediatamente sobre os Direitos Creditórios Cedidos todos os poderes que lhe são assegurados pela legislação vigente, excutindo extrajudicialmente a presente garantia na forma da lei e podendo (a) proceder à transferência de quaisquer recursos existentes na Conta Vinculada para a Conta Centralizadora (conforme definida abaixo) para pagamento de valores devidos nos termos das Obrigações Garantidas, bem como praticar e cumprir, judicial ou extrajudicialmente, no todo ou em parte, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, os atos e demais direitos previstos em lei, em especial movimentar a Conta Vinculada e transferir os recursos nela depositados até a integral liquidação das Obrigações Garantidas; (b) dar e receber quitação no âmbito das Obrigações Garantidas; (c) celebrar documentos de transferência, podendo firmar qualquer formulário com instituições financeiras no Brasil que seja necessário para efetuar as remessas e os pagamentos de valores devidos nos termos das Obrigações Garantidas; e (d) reter, recolher e pagar todos e quaisquer tributos devidos que venham a incidir sobre as remessas e pagamentos devidos nos termos das Obrigações Garantidas.

4.3. Em qualquer das hipóteses previstas nas Cláusulas 4.1 e 4.2, acima, a Fiduciante autoriza a Fiduciária e o Agente Arrecadador desde já, independentemente de interpelação, judicial ou extrajudicial, a transferir os valores dos Direitos Creditórios Cedidos para a conta corrente n.º 05577-



47



Versão de Assinatura

I, mantida na agência 0910 do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Fiduciária e vinculada à emissão dos CRI ("Conta Centralizadora").

4.4. Caso, após a aplicação dos recursos relativos aos Direitos Creditórios Cedidos para pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificada (i) a existência de saldo devedor remanescente, a Devedora continuará responsável pelo pagamento do saldo das Obrigações Garantidas, até sua final e total liquidação, sendo certo que a Fiduciária poderá exigir o pagamento do saldo devedor; ou (ii) a existência de saldo credor remanescente, referido saldo deverá ser disponibilizado pela Fiduciária à Fiduciante, mediante transferência para a Conta Movimento, em até 5 (cinco) Dias Úteis após a quitação das Obrigações Garantidas.

4.5. As Partes reconhecem que a excussão da presente garantia de cessão fiduciária não prejudicará a excussão das demais Garantias, as quais podem ser executadas no caso de mora no cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas, sem que haja qualquer ordem pré-definida para a execução das referidas garantias, que permanecerão independentes entre si.

4.6. A eventual excussão parcial da presente cessão fiduciária não afetará os termos, condições e proteções deste Contrato em benefício da Fiduciária, sendo que o presente Contrato permanecerá em vigor até a data de quitação de todas as Obrigações Garantidas, observado o disposto na Cláusula Décima abaixo.

4.7. Na medida do permitido por lei, a Fiduciante renuncia a toda e qualquer reclamação, demanda ou ação que possa ter em face da Fiduciária decorrente do exercício pela Fiduciária dos direitos previstos no presente Contrato.

4.8. A Fiduciante, neste ato, irrevogavelmente nomeia a Fiduciária como mandatária, nos termos dos artigos 653 e seguintes do Código Civil, com os mais amplos poderes para tomar, na ocorrência de um Evento de Inadimplemento e até que tal Evento de Inadimplemento tenha sido sanado, todas as providências necessárias e para celebrar qualquer instrumento perante qualquer autoridade governamental e a elaborar e celebrar todos os instrumentos de cessão e transferência dos Direitos Creditórios Cedidos, nos termos da presente Cláusula, e a Fiduciante neste ato ratifica tudo o que a Fiduciária, como sua mandatária, fizer em virtude do disposto no presente Contrato. A Fiduciante deverá, caso assim solicitado pela Fiduciária, confirmar e ratificar qualquer venda ou outras providências mediante a celebração e entrega à Fiduciária ou ao comprador ou compradores de todos os instrumentos que possam, de acordo com o critério exclusivo da Fiduciária, ser aconselháveis para os fins da referida confirmação e ratificação. A Fiduciária poderá substabelecer os poderes que lhe são outorgados nos termos desta Cláusula para qualquer terceiro que na qualidade de cessionário da Fiduciária se torne titular da garantia constituída por este Contrato. A nomeação da Fiduciária como procuradora nos termos deste Contrato deverá ser considerada realizada em benefício da Fiduciária, sendo irrevogável e irretirável nos termos do artigo 684, e com poderes para atuar em causa própria, nos termos do artigo 117, ambos do Código Civil.



48



Versão de Assinatura

CLÁUSULA QUINTA – PRAZO E EXTINÇÃO

5.1. O presente Contrato permanecerá em pleno vigor e eficácia até a ocorrência de um Evento de Liberação ou o pagamento integral das Obrigações Garantidas. Mediante a ocorrência de um Evento de Liberação ou o pagamento integral das Obrigações Garantidas este Contrato será extinto de pleno direito, com a consequente extinção da cessão fiduciária e resolução da propriedade fiduciária detida pela Fiduciária sobre os Direitos Creditórios Cedidos.

5.2. A Fiduciária, mediante a solicitação e às expensas da Fiduciante, em até 02 (dois) dias úteis contados da data de ocorrência de um Evento de Liberação ou do pagamento integral das Obrigações Garantidas: (i) deverá celebrar e entregar à Fiduciante um instrumento apropriado reconhecendo o cumprimento e a extinção deste Contrato, e (ii) transferir os recursos depositados na Conta Vinculada para a Conta Movimento.

CLÁUSULA SEXTA - INDEPENDÊNCIA ENTRE AS DISPOSIÇÕES

6.1. Se qualquer disposição deste Contrato for considerada nula, anulável, inválida ou inoperante, nenhuma outra disposição deste Contrato será afetada como consequência disso e, portanto, as disposições restantes deste Contrato permanecerão em pleno vigor e efeito como se tal disposição nula, anulável, inválida ou inoperante não estivesse contida neste Contrato, obrigando-se as Partes a emvidar seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

CLÁUSULA SÉTIMA – AUSÊNCIA DE RENÚNCIA

7.1. Qualquer atraso ou renúncia da Fiduciária em exercer seus poderes ou direitos decorrentes deste Contrato não implicará nem deverá ser interpretada como uma renúncia de direitos, ou uma novação ou um aditamento a este Contrato, exceto caso expressamente acordado pelas Partes. Os direitos e ações previstos neste Contrato são cumulativos, podendo ser exercidos individual ou simultaneamente, e não excluem quaisquer outros direitos ou ações previstos em lei.

CLÁUSULA OITAVA – DESPESAS

8.1. A Fiduciante suportará todos e quaisquer tributos, encargos, despesas, ônus e quaisquer outros custos que venham a ser pagos ou devidos pela Fiduciária em razão do presente Contrato, desde que devidamente comprovados, especialmente aqueles decorrentes da efetivação, manutenção, excussão e extinção da cessão fiduciária em garantia prevista neste Contrato (incluindo, mas não se limitando, as despesas com os registros mencionados na Cláusula 1.6 acima).

CLÁUSULA NONA - DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

9.1. Este Contrato é firmado em caráter irrevogável e irretratável e vincula e obriga as Partes e

Versão de Assinatura

seus respectivos sucessores e cessionários, a qualquer título.

9.2. As Partes obrigam-se a celebrar quaisquer outros documentos ou contratos e, sujeito aos termos e condições aqui previstos, a praticar todos os atos que forem razoavelmente necessários ou recomendáveis para a conclusão das operações previstas neste Contrato.

9.3. Os direitos, recursos e poderes estipulados neste Contrato são cumulativos, e não exclusivos de quaisquer outros direitos, recursos ou poderes estipulados pela lei. Este Contrato é firmado sem prejuízo de outras garantias constituídas ou a serem constituídas para garantir o cumprimento das demais Obrigações Garantidas.

9.4. Este Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil e constitui um título executivo extrajudicial, de acordo com os termos dos Artigos 461, 632, 639 e seguintes do Código de Processo Civil Brasileiro.

9.5. Os poderes conferidos à Fiduciária nos termos deste Contrato destinam-se exclusivamente a proteger os direitos da Fiduciária sobre os Direitos Creditórios Cedidos e não imporão qualquer dever da Fiduciária de exercer quaisquer desses poderes.

CLÁUSULA DÉCIMA - NOTIFICAÇÕES

10.1 Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento nos endereços descritos abaixo ou em outros que as Partes venham a indicar, por escrito de tempos em tempos:

Se para a Fiduciante:

BSC SHOPPING CENTER S.A.

At.: Renato Ribeiro de Andrade Botelho

Endereço: Rua Dias Ferreira, nº 190, sala 301 (parte), Leblon

Rio de Janeiro – RJ

Telefone: (21) 2176 7272

Fax: (21) 2176-7273

E-mail: rbotelho@aliansce.com.br

Se para a Fiduciária:

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte

São Paulo - SP

CEP 01448-000

At.: Departamento de Servicing

Tel.: (11) 3127-2700

E-mail: servicing@rbcapital.com

Versão de Assinatura

Se para o Banco Depositário:

[*]
[endereço]
At.: [*]
Tel.: [*]
E-mail: [*]

Se para a Devedora:

ALIANSCÉ SHOPPING CENTERS S.A.
At.: Renato Ribeiro de Andrade Botelho
Endereço: Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301.
Rio de Janeiro – RJ
Telefone: (21) 2176-7272
Fax: (21) 2176-7273
E-mail: rbotelho@aliansce.com.br

Se para a Alsupra:

ALSUPRA PARTICIPAÇÕES LTDA.
At.: Renato Ribeiro de Andrade Botelho
Endereço: Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301.
Rio de Janeiro – RJ
Telefone: (21) 2176-7272
Fax: (21) 2176-7273
E-mail: rbotelho@aliansce.com.br

10.1.1. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante "Aviso de Recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima, ou quando da confirmação do recebimento da transmissão via fax, via e-mail ou outro meio de transmissão eletrônica.

10.1.2. Para os fins da Cláusula 10.1.1. acima, será considerada válida a confirmação do recebimento via fax ou via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – FORO

Versão de Assinatura

11.1. As Partes neste ato elegem o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa exclusão de qualquer outro, ainda que privilegiado, como competente para dirimir quaisquer dúvidas e/ou questões oriundas deste Contrato.

E, por estarem justas e contratadas, firmam as Partes o presente Contrato em 3 (três) vias de igual teor e forma, para os mesmos fins e efeitos de direito, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, [•] de [•] de 2017.

Versão de Assinatura

[Página de Assinatura do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças celebrado em [•] de [•] de 2017]

BSC SHOPPING CENTER S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

[BANCO DEPOSITÁRIO]

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

ALIANSCÉ SHOPPING CENTERS S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

ALSUPRA PARTICIPAÇÕES LTDA.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Testemunhas:

Nome:
RG nº:
CPF/MF nº:

Nome:
RG nº:
CPF/MF nº:

ANEXO A

Características das Obrigações Garantidas

(para os fins do disposto no Artigo 1.424 do Código Civil Brasileiro)

- a) Devedora: Aliansce Shopping Centers S.A.
- b) Principal: R\$180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais) relativo às Debêntures;
- c) Prazo de Pagamento das Debêntures: As Debêntures serão amortizadas em uma única parcela devida em 30 de maio de 2022;
- d) Juros Remuneratórios das Debêntures: As Debêntures farão jus a juros remuneratórios incidentes sobre o saldo devedor do valor nominal unitário das Debêntures, correspondente a 99% (noventa e nove por cento) da Taxa DI, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) ou a última data de pagamento da remuneração das Debêntures, a serem pagos mensalmente, sendo a primeira data de pagamento 28 de abril de 2017 e a última 30 de maio de 2022, conforme as datas constantes do Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures;
- e) Encargos moratórios: Juros moratórios à taxa efetiva de 1,0% (um por cento) ao mês, calculados dia a dia, incidente desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre as quantias em atraso e multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento), calculada sobre as quantias em atraso;
- f) Forma de Pagamento: Conforme as datas constantes do Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures; e
- g) Data de Vencimento Final das Debêntures: 30 de maio de 2022.

ANEXO IV

Modelo de Procuração Pública

Pelo presente instrumento de mandato, **BSC SHOPPING CENTER S.A.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22.431-050 inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.556.724/0001-77, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social ("Outorgante"), nomeia e constitui **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Outorgada") como sua bastante procuradora para, agindo em seu nome, na mais ampla extensão permitida em lei, incluindo poderes para atuar em nome próprio, praticar todos os atos e providências, de qualquer forma e natureza, necessários ou convenientes, com relação ao "INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS", celebrado em 14 de fevereiro de 2017, entre a Outorgante e a Outorgada ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel"). incluindo, sem limitação, mas sujeito aos termos e condições do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, o quanto segue:

(A) por ocasião da ocorrência e enquanto perdurar qualquer Evento de Inadimplemento e declaração de vencimento antecipado e caso não tenha havido quitação:

- (i) a alienar, cobrar, receber, transferir e/ou excutir a Fração Ideal do Imóvel Garantia (no todo ou em parte), assinar todos e quaisquer instrumentos e praticar todos os atos perante qualquer terceiro ou autoridade governamental, podendo alienar e entregar a Fração Ideal do Imóvel Garantia, no todo ou em parte, pelo preço, termo e condições estabelecidos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, mas de acordo com a lei aplicável, e destinar os recursos assim obtidos ao pagamento das Obrigações Garantidas;
- (ii) tomar todas as medidas necessárias e firmar os instrumentos que se fizerem necessários perante qualquer autoridade governamental, no caso de venda pública da Fração Ideal do Imóvel Garantia de acordo com os termos e condições estipulados no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e na legislação aplicável;

(B) a qualquer tempo:

- (i) firmar os instrumentos nos termos e condições do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme seja necessário ou conveniente, para a consecução do objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; e

-
- (ii) se necessário para assegurar a perfeição da garantia concedida no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel em favor da Outorgada, representar a Outorgante perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, para fins de obter o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

Os poderes ora outorgados são em acréscimo aos poderes outorgados pela Outorgante à Outorgada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, não cancelando ou revogando quaisquer dos aludidos poderes.

Os termos em letras maiúsculas aqui empregados, mas não definidos, terão o mesmo significado a eles atribuídos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

A Outorgada poderá substabelecer, no todo ou em parte, os poderes ora outorgados.

O presente mandato é outorgado pelo prazo de 1 (um) ano a contar desta data, como condição do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e como meio de cumprimento das obrigações ali estipuladas, e em conformidade com o disposto nos artigos 684 e 1.433, inciso IV do Código Civil Brasileiro, terá caráter irrevogável e, nos termos do artigo 117 do Código Civil Brasileiro, com poderes ao Outorgado para atuar em causa própria, e será válido e vigorará pelo tempo que o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel estiver em vigor, em conformidade com seus termos e condições.

Rio de Janeiro, 14 de fevereiro de 2017.

BSC SHOPPING CENTER S.A.

ANEXO V

Modelo de Notificação às Seguradoras

Rio de Janeiro, [=] de [=] de 2017.

À
[ACE Seguros Soluções Corporativas S.A.
Av. Nações Unidas, 8501, 28º andar, Pinheiros
05425-070 São Paulo, SP]

[

Ref.: Notificação – Endosso de Seguro

Prezados Senhores,

ALIANSCÉ SHOPPING CENTERS S.A., sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.082.980/0001-03, neste ato representada, em conformidade com o disposto em seu Estatuto Social, por seu(s) representante(s) legal(is), ao final assinado(s) (adiante designada simplesmente como "Segurada");

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais ao final assinados ("RB Capital" ou "Fiduciária");

CONSIDERANDO QUE a BSC SHOPPING CENTER S.A., inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.556.724/0001-77 ("Fiduciante"), a RB Capital ("Fiduciário"), a Segurada e a Alsupra Participações Ltda. inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.556.724/0001-77, ambas na qualidade de intervenientes anuentes, firmaram em 14 de fevereiro de 2017 o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato de Alienação Fiduciária"), por meio do qual foi constituída nova alienação fiduciária, em favor da RB Capital sobre a fração ideal de 37,93% (trinta e sete inteiros e noventa e três centésimos por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 8.078 do 12º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro ("Imóvel Garantia"), que inclui o empreendimento denominado "Bangu Shopping", situado na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Fonseca, nº 240 ("Bangu Shopping"), bem como o respectivo terreno ("Empreendimento Garantia");

CONSIDERANDO QUE a Seguradora exerce a função de administradora do Bangu Shopping, sendo cossegurada das apólices de seguro listadas abaixo no que se refere ao Bangu Shopping;

CONSIDERANDO QUE a Fiduciante se obrigou, nos termos da Cláusula 4.13 do Contrato de Alienação Fiduciária, a endossar ou fazer com que endosse, em favor da RB Capital, todas as seguintes apólices de seguros que tenham por objeto o Empreendimento Garantia: (i) apólice de seguro patrimonial nº 5100000020690 do Empreendimento Garantia, com a finalidade de estabelecer a indenização a ser paga, caso os condôminos do Bangu Shopping decidam por não reconstruir o Empreendimento Garantia em caso de sinistro (“Apólice de Seguro Patrimonial”); e (ii) apólice de seguro de perda nº 16.96.0003647 de receitas pelo Bangu Shopping, com a finalidade de estabelecer a indenização a ser paga, caso seja verificada a perda temporária ou definitiva de receitas pelo Bangu Shopping em caso de sinistro (“Apólice de Seguro de Risco Nomeado e Operacional”):

[Redação para a Notificação da Tokio Marine]

[Servimo-nos do presente instrumento para, em cumprimento ao quanto previsto no Art. 785, Parágrafo Primeiro, do Código Civil Brasileiro, **NOTIFICÁ-LO** para que providencie, no prazo de 10 (dez) dias úteis a contar da presente data, o endosso da Apólice de Seguro Patrimonial em relação a 37,93% (trinta e sete inteiros e noventa e três centésimos por cento) do Bangu Shopping e do Imóvel Garantia para a RB Capital.]

[Redação para a Notificação da ACE]

[Servimo-nos do presente instrumento para, em cumprimento ao quanto previsto no Art. 785, Parágrafo Primeiro, do Código Civil Brasileiro, **NOTIFICÁ-LO** para que (i) providencie a alteração do item 5 das Condições Particulares da Apólice de Seguro de Risco Nomeado e Operacional n.º 16.96.0003647, nos termos abaixo previstos, bem como (ii) providencie, no prazo de 10 (dez) dias úteis a contar da presente data, o endosso da referida Apólice de Seguro em relação a 37,93% (trinta e sete inteiros e noventa e três centésimos por cento) do Bangu Shopping e do Imóvel Garantia para a RB Capital:

“5. Fica entendido e acordado que, de acordo com as condições gerais, especiais e particulares do contrato de seguro em vigor, quaisquer indenizações relacionadas com perda de receitas devidas por sinistros totais ou parciais e quaisquer indenizações relacionadas com seguro patrimonial devidas por sinistros totais envolvendo o Bangu Shopping serão pagos na proporção de (i) 37,93% (trinta e sete inteiros e noventa e três centésimos por cento) na conta corrente 11763-9, Agência 0910, do banco Itaú Unibanco (341), para a RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, Parte, Jardim Europa, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.559.006/0001-91; (ii) 24% na conta corrente 05205-9, Agência 0910, do banco Itaú Unibanco

S.A. (341) para a RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia aberta com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22, na qualidade de credor fiduciário, (iii) 21,67% (vinte e um inteiros e sessenta e sete centésimos por cento) na conta corrente 05169-7, Agência 0910, do banco Itaú Unibanco S.A. (341) para a RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia aberta com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22, na qualidade de credor fiduciário; e (iv) 15,18% (quinze inteiros e dezoito centésimos por cento) na conta corrente 05458-4, Agência 0910, do banco Itaú Unibanco S.A. (341) para a RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia aberta com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22, na qualidade de credor fiduciário."]

Cabe ressaltar que todas e quaisquer obrigações decorrentes das contratações dos seguros contratados pelo Segurado permanecerão sob exclusiva responsabilidade do Segurado, remanescendo com a RB Capital apenas, e tão somente, o direito às indenizações previstas nas referidas apólices, na hipótese de sinistro.

Sendo o que se apresentava para o momento, subscrevemo-nos.

Atenciosamente,

BSC SHOPPING CENTER S.A.

ALIANSCÉ SHOPPING CENTERS S.A.

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XI

CÓPIA DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E PRIMEIRO ADITAMENTO
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Versão de Assinatura

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

DA 145ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA



RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Aberta

CNPJ/MF n.º 02.773.542/0001-22

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255 – 5º andar, parte, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente "Emissora" ou "Securizadora"; e

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 08; Ala B, salas 302, 303 e 304, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente como "Agente Fiduciário".

(adiante designados em conjunto a Emissora, o Agente Fiduciário e os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI como "Partes" e, isoladamente e indistintamente, como "Parte").

Firmam o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*" ("Termo"), para vincular as CCI (conforme abaixo definidas) aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 145ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização, de acordo com o artigo 8º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor, a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("Instrução CVM n.º 400"), e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

II – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste instrumento:

"Agência de Classificação de Risco"

A Fitch Ratings Brasil Ltda., agência de classificação de risco com sede na Cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, n.º 20, sala 401 B, CEP 20.010-010, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 01.813.375/0001-33;

"Escriturador"

O Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 61.194.353/0001-64;

" <u>Agente Fiduciário</u> " ou " <u>Instituição Custodiante</u> "	Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, acima qualificada;
" <u>Alienação Fiduciária de Imóvel</u> "	A alienação fiduciária da Fração Ideal do Imóvel, a ser constituída pela BSC em favor da Emissora, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.
" <u>Alsupra</u> "	A Alsupra Participações Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira n.º 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22.431-050, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 08.846.029/0001-09.
" <u>ANBIMA</u> "	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
" <u>Anúncio de Encerramento</u> "	O anúncio de encerramento da distribuição pública dos CRI, a ser divulgado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM n.º 400.
" <u>Anúncio de Início</u> "	O anúncio de início da distribuição pública dos CRI, a ser divulgado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM n.º 400.
" <u>Assembleia de Titulares de CRI</u> ", " <u>Assembleia Geral</u> " ou " <u>Assembleia</u> "	A assembleia geral de Titulares de CRI, conforme prevista neste Termo.
" <u>BACEN</u> "	O Banco Central do Brasil.
" <u>Banco Liquidante</u> "	O Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Olavo Setubal, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora.
" <u>BM&FBOVESPA</u> "	A BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º 48, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.346.601/0001-25.
" <u>Boletins de Subscrição</u> "	Os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo e da Oferta.

"BSC" ou "Cedente"	BSC Shopping Center S.A., sociedade anônima com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22.431-050, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.556.724/0001-77.
"CCI"	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Cedente por meio da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei n.º 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários;
"Cessão Fiduciária de Recebíveis"	A cessão fiduciária de 37,93% (trinta e sete inteiros e noventa e três centésimos por cento) dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos pela BSC decorrentes da exploração comercial da área total atual do Empreendimento Garantia, sem considerar eventuais expansões, a ser constituída pela BSC em favor da Emissora, por meio do Contrato de Cessão Fiduciária.
"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, 11º 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 Centralizadora"	Conta corrente nº 05577-1, mantida na agência 0910 do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora, que receberá os recursos integrantes do Patrimônio Separado, na qual os Créditos Imobiliários serão recebidos e os recursos destinados ao pagamento dos CRI e dos custos da Emissão serão mantidos.
"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel"	O " <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> ", celebrado em 14 de fevereiro de 2017 entre a BSC, a Emissora, a Devedora e a Alsupra, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Imóvel.
"Contrato de Cessão"	O " <i>Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> " celebrado em 14 de fevereiro de 2017 entre a Cedente, a Devedora e a Securitizadora.
"Contrato de Cessão Fiduciária"	O " <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças</i> ", celebrado em 14 de fevereiro de 2017 entre a BSC,

	a Emissora, a Devedora e a Alsupra, por meio do qual será constituída a Cessão Fiduciária de Recebíveis.
<u>"Contrato de Distribuição"</u>	O " <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 145ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização</i> ", celebrado em 30 de janeiro de 2017, entre a Emissora, a Devedora, a Cedente, a Alsupra e os Coordenadores, para distribuição dos CRI.
<u>"Contratos de Garantia"</u>	Em conjunto, (i) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) o Contrato de Cessão Fiduciária.
<u>"Controle"</u> e seus correlatos, <u>"Controlada"</u> , <u>"Controladora"</u> e <u>"sob Controle comum"</u>	Tem o significado atribuído na Lei das Sociedades por Ações.
<u>"Coordenadores"</u>	Em conjunto, a XP e o Itaú BBA.
<u>"Coordenador Líder"</u> ou <u>"XP"</u>	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, nº 3.600/3.624, 10º andar, conjuntos 101 e 102, na inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.332.886/0011-78.
<u>"Créditos Imobiliários"</u>	Os direitos de crédito decorrentes das Debêntures, que deverão ser pagos pela Devedora, acrescidos de remuneração incidente sobre o saldo devedor do valor nominal unitário de cada Debênture a partir da Data de Integralização correspondente a 99,00% (noventa e nove por cento) da variação acumulada da Taxa DI, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures imediatamente anterior, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures.
<u>"CRI"</u>	Os certificados de recebíveis imobiliários, integrantes da 145ª Série da 1ª Emissão da Emissora.

<u>"CRI em Circulação"</u>	A totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora ou a Devedora eventualmente possuam em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em assembleias.
<u>"CVM"</u>	A Comissão de Valores Mobiliários.
<u>"Data de Emissão das Debêntures"</u>	1º de março de 2017;
<u>"Data de Emissão dos CRI"</u>	1º de março de 2017;
<u>"Data de Integralização"</u>	Significa a data em que ocorrerá a subscrição e integralização dos CRI.
<u>"Debêntures"</u>	As 180.000 (cento e oitenta mil) debêntures da 5ª (quinta) série objeto da Escritura de Emissão de Debêntures, de emissão da Devedora, cujos recursos obtidos serão destinados pela Devedora, até 30 de maio de 2022, diretamente ou através de suas subsidiárias, para a construção, compra, venda, expansão, manutenção e desenvolvimento de determinados Empreendimentos imobiliários, nos termos do objeto social da Devedora, conforme descritos no Anexo VI deste Termo. A destinação dos referidos recursos será comprovada pela Devedora na forma do Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures mediante o envio de notas fiscais ou documentos equivalentes.
<u>"Debenturista"</u>	Significa, inicialmente, a Cedente, e após a cessão dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e das Debêntures nos termos do Contrato de Cessão, significa a Emissora, durante todo o prazo de vigência deste Termo, até a integral liquidação dos valores devidos aos titulares de CRI.
<u>"Despesas"</u>	As despesas previstas na Cláusula 13 abaixo.
<u>"Devedora"</u>	Aliansce Shopping Centers S.A., sociedade anônima, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, 3º andar, sala 301 (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.082.980/0001-03.

" <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> "	O direcionamento para distribuição dos CRI entre Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais, conforme previsto neste Termo.
" <u>Documentos da Operação</u> "	Significa em conjunto: (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) este Termo; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) os Prospectos Preliminar e Definitivo; (vii) os Contratos de Garantia; (viii) os Boletins de Subscrição; e (ix) os demais instrumentos celebrados no âmbito da Emissão e da Oferta.
" <u>Emissão</u> "	A presente emissão de CRI, a qual constitui a 145ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora;
" <u>Empreendimento Garantia</u> "	O empreendimento comercial denominado " <i>Bangu Shopping</i> ", situado na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Fonseca, nº 240, bem como o respectivo terreno.
" <u>Empreendimentos</u> "	São os empreendimentos descritos no <u>Anexo VI</u> deste Termo, para os quais serão destinados, direta ou indiretamente, pela Devedora, os recursos decorrentes das Debêntures.
" <u>Escritura de Emissão de Debêntures</u> "	O " <i>Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária a ser Convolada em Garantia Real, para Colocação Privada, da Aliance Shopping Centers S.A.</i> " firmado pela Devedora, em 30 de janeiro de 2017;
" <u>Escritura de Emissão de CCI</u> "	" <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças</i> ", celebrado em 14 de fevereiro de 2017, entre a Cedente e a Instituição Custodiante, por meio do qual a CCI foi emitida para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos da Lei 10.931/04.

" <u>Fração Ideal</u> "	A fração ideal de 37,93% (trinta e sete inteiros e noventa e três centésimos por cento) do Imóvel Garantia.
" <u>Formador de Mercado</u> "	Significa a, instituição financeira a ser contratada pela Emissora com anuência da Devedora, para atuar no âmbito da Oferta, por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI, em plataformas administradas pela CETIP, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme em vigor, do Manual de Normas para Formador de Mercado (conforme em vigor editado pela CETIP), do Comunicado CETIP nº 111, de 6 de novembro de 2006 e alterações posteriores, com finalidade de fomentar a liquidez dos CRI.
" <u>Garantia Firme</u> "	Significa a garantia firme prestada pelos Coordenadores de liquidação e colocação da totalidade dos CRI, nos termos do Contrato de Distribuição.
" <u>Garantias</u> "	Em conjunto, a Alienação Fiduciária de Imóvel e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.
" <u>IGP-M</u> "	O Índice Geral de Preço do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
" <u>Imóvel Garantia</u> "	O imóvel objeto da matrícula n.º 8.078 do 12º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, onde se localiza o Empreendimento Garantia.
" <u>Instrução CVM n.º 28</u> "	Instrução da CVM n.º 28, de 23 de novembro de 1983, conforme em vigor.
" <u>Instrução CVM n.º 400</u> "	Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor.
" <u>Instrução CVM n.º 414</u> "	Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor.
" <u>Instrução CVM n.º 539</u> "	Instrução da CVM n.º 539, de 13 de novembro de 2013, conforme em vigor.
" <u>Instrução CVM n.º 560</u> "	Instrução da CVM n.º 560, de 27 de março de 2015, conforme em vigor.
" <u>Instituições Participantes</u> "	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

contratos de adesão ao Contrato de Distribuição, para participar da Oferta apenas para o recebimento de ordens.

"Investidores"	Em conjunto, os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, sejam eles Investidores Qualificados ou não.
"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 e demais investidores que não sejam classificados como Investidores Não Institucionais.
"Investidores Não Institucionais"	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.
"Investidores Qualificados"	Os investidores qualificados, conforme definido no artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539.
"Investimentos Permitidos"	Significa qualquer um dos seguintes investimentos (a) títulos públicos federais, com liquidez diária, (b) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco igual ou superior a AA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou Aa2 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no Brasil; e (c) operações compromissadas, realizadas junto a qualquer instituições financeiras que tenham a classificação de risco igual ou superior a AA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou Aa2 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País.
"IPCA"	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"Itaú BBA"	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 3500, 1º, 2º, 3º - parte, 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.298.092/0001-30.
"Lei das Sociedades por Ações"	Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
"Lei 10.931/04"	Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor.

" <u>Lei 9.514/97</u> "	Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor.
" <u>MDA</u> "	Significa o Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição de ativos de renda fixa em mercado primário, administrado e operacionalizado pela CETIP.
" <u>Multa Indenizatória</u> "	Tem o significado previsto na Cláusula 10.12 do Contrato de Cessão.
" <u>Obrigações Garantidas</u> "	A totalidade (A) das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes de atualização monetária, juros, multas e penalidades relativas aos Créditos Imobiliários devidos pela Devedora; e (B) de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à Emissão, à CCI e aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão das Garantias, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais.
" <u>Oferta</u> "	A presente distribuição pública de CRI, que será realizada nos termos da Instrução CVM n.º 400 e Instrução CVM n.º 414.
" <u>Oferta Institucional</u> "	A parcela da Oferta destinada aos Investidores Institucionais, conforme o Direcionamento da Oferta.
" <u>Oferta Não Institucional</u> "	A parcela da Oferta destinada aos Investidores Não Institucionais, conforme o Direcionamento da Oferta.
" <u>Patrimônio Separado</u> "	O patrimônio único e indivisível dos CRI, constituído pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Garantias e a Conta Centralizadora, 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> "	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>Pessoas Vinculadas</u> "	Os investidores que sejam (i) controladores ou administradores da Emissora ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores ou administradores das

Instituições Intermediárias; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Intermediárias diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços as Instituições Intermediárias; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Intermediárias, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Intermediárias; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas as Instituições Intermediárias 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.

" <u>Prazo Máximo de Colocação</u> "	Tem o significado atribuído na Cláusula 3.2.2 abaixo.
" <u>Preço de Integralização</u> "	Tem o significado atribuído na Cláusula 4.1 abaixo.
" <u>PUMA</u> "	Significa a plataforma eletrônica de negociação de multiativos, administrada e operacionalizada pela BM&FBOVESPA.
" <u>Rateio</u> "	O rateio que será operacionalizado pelos Coordenadores, no âmbito da Oferta Não Institucional, na eventualidade de a totalidade dos Pedidos de Reserva admitidos realizados por Investidores Não Institucionais ser superior à quantidade de CRI destinada à Oferta Não Institucional.
" <u>Regime Fiduciário</u> "	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Garantias e a Conta Centralizadora, na forma do artigo 9º da Lei 9.514/97, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.
" <u>Remuneração dos CRI</u> "	Tem o significado previsto na Cláusula 5.1.2 abaixo.
" <u>Reorganização Societária</u> "	Significa a operação de reorganização societária que envolva cisão, fusão ou incorporação da BSC, da Alsupra e/ou da Devedora e que resulte na transferência de fração ideal ou da totalidade do Imóvel Garantia, direta ou indiretamente, para a Devedora ou para a Alsupra.
" <u>Resolução CMN 4.373</u> "	Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014.
" <u>Taxa DI</u> "	Significa a variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, " <i>over extra-grupo</i> ", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias

Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>).

" <u>Taxa SELIC</u> "	Significa a taxa de juros média ponderada pelo volume das operações de financiamento por um dia, lastreadas em títulos públicos federais, apurados pelo Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC.
" <u>Termo</u> " ou " <u>Termo de Securitização</u> "	O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 145ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora.
" <u>Titulares de CRI</u> "	São os subscritores de CRI no âmbito da Oferta ou aqueles que vierem a adquirir CRI no mercado secundário.
" <u>Valor da Cessão</u> "	O valor a ser pago pela Emissora à Cedente nos termos do Contrato de Cessão.
" <u>Valor Nominal Unitário</u> "	Os CRI terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretroatável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI, cujas características são descritas na Cláusula Terceira abaixo.

2.1.1. Para fins do artigo 8º da Lei 9.514/97, a Emissora declara que são vinculados ao presente Termo os Créditos Imobiliários, devidos exclusivamente pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, na proporção das subscrições e integralizações verificadas no âmbito da Oferta dos CRI.

2.1.2. O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado pela Emissora para pagamento do Valor da Cessão decorrente da cessão, pela Cedente à Emissora, dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI.

2.1.3. Os recursos obtidos pela Devedora com as Debêntures serão destinados pela Devedora, até 30 de maio de 2022, diretamente ou através de suas subsidiárias, para a construção, compra, venda, expansão, manutenção e desenvolvimento de determinados Empreendimentos imobiliários, nos termos do objeto social da Devedora, conforme descritos no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures. A destinação dos referidos recursos será comprovada pela Devedora na forma do Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures mediante o envio de notas fiscais ou documentos equivalentes. Caso haja alteração no percentual dos recursos a serem destinados a qualquer um dos Empreendimentos listados no Anexo II da Escritura de Emissão, será celebrado um aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures nos termos da Cláusula 4.5.2.1 da Escritura de Emissão de Debêntures.

2.1.4. Uma via original da Escritura de Emissão de CCI, encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei 10.931/04.

2.1.5. O Regime Fiduciário, a ser instituído pela Emissora conforme previsto neste Termo, será registrado na Instituição Custodiante da CCI, conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931/04. Uma vez devidamente registrado o Termo, a Instituição Custodiante prestará à Emissora declaração elaborada nos moldes do Anexo I a este Termo.

2.1.6. A Emissora pagará à Cedente, pela aquisição dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, conforme disposto nas Cláusulas 2.2 e seguintes do Contrato de Cessão, o Valor da Cessão de R\$180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais) na Data da Integralização dos CRI, sem a incidência de qualquer taxa de desconto, desde que a liquidação financeira dos CRI ocorra até às 16:00 horas (inclusive), considerando o horário local da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou no primeiro Dia Útil imediatamente posterior, caso tal liquidação financeira ocorra após às 16:00 horas (exclusive), sendo que em tal caso, a Securitizadora deverá transferir o Valor da Cessão e demais valores que venha a receber em decorrência da liquidação dos CRI.

2.1.6.1. Nos termos da Cláusula 2.2 do Contrato de Cessão, o Valor da Cessão será pago pela Emissora, por conta e ordem da Cedente, diretamente em favor da Devedora, observados os termos do Contrato de Cessão.

2.2. A Emissão dos CRI será realizada em conformidade com o disposto no inciso I do § 1º do artigo 5º da Instrução CVM n.º 414, tendo em vista que a Devedora é companhia aberta.

CLÁUSULA TERCEIRA - CARACTERÍSTICAS DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pela CCI, conforme previsto neste Termo, 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 série única, que corresponde a 145ª série da 1ª emissão de CRI da Emissora ("Série");
3. Quantidade de CRI: serão emitidos 180.000 (cento e oitenta mil) CRI;
4. Valor Global da Emissão: o valor global da emissão será de R\$180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI ("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 (mil reais);

6. Atualização Monetária: não haverá atualização monetária para os CRI;
7. Remuneração: os CRI farão jus a juros remuneratórios calculados nos termos da Cláusula Quinta abaixo;
8. Periodicidade de Pagamento e Amortização dos CRI: a amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI será realizada em uma única parcela devida em 1º de junho de 2022 ("Data de Vencimento dos CRI"). A Remuneração dos CRI será devida mensalmente nas datas indicadas na tabela constante do Anexo II a este Termo, sendo o primeiro pagamento da Remuneração dos CRI devido em 3 de maio de 2017 e o último na Data de Vencimento dos CRI;
9. Regime Fiduciário: o Regime Fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Garantias e a Conta Centralizadora, na forma do artigo 9º 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 distribuição (i) no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da CETIP; e (ii) no mercado secundário, no (a) CETIP21, administrado e operacionalizado pela CETIP, e/ou e (b) PUMA, administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA, em mercado de bolsa, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica de acordo com os procedimentos da CETIP e/ou da BM&FBOVESPA, conforme o caso;
11. Data de Emissão dos CRI: 1º de março de 2017;
12. Prazo e Vencimento: os CRI têm prazo de amortização de 1.918 (mil novecentos e dezoito) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 1º de junho de 2022, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e vencimento antecipado previstas neste Termo;
13. Local de Emissão: São Paulo – SP;
14. Multa e Juros Moratórios: na hipótese de atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, bem como de multa contratual não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial;
15. Forma: os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato expedido pela BM&FBOVESPA e/ou CETIP, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na BM&FBOVESPA e/ou CETIP e/ou o extrato da conta dos CRI a ser fornecido pelo Escriturador aos Titulares de CRI com base nas informações prestadas pela BM&FBOVESPA e/ou CETIP, conforme o caso;
16. Locais de Pagamento: os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos

adotados pela BM&FBOVESPA e/ou CETIP, conforme o caso. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na BM&FBOVESPA e/ou CETIP em qualquer data de pagamento da Remuneração dos CRI, 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 na Conta Centralizadora;

20. Ordem de Alocação dos Pagamentos: caso, em qualquer data, o valor recebido pela Emissora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários não seja suficiente para quitação integral dos valores devidos aos Titulares de CRI, tais valores serão alocados observada a seguinte ordem de preferência: (i) despesas do Patrimônio Separado, (ii) remuneração dos CRI, *pro rata*; e (iii) amortização do saldo devedor do Valor Nominal Unitário de cada um dos CRI, *pro rata*;

21. Garantia Flutuante: não;

22. Garantias: a Alienação Fiduciária de Imóvel e a Cessão Fiduciária de Recebíveis;

23. Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários: os Empreendimentos listados no Anexo VI ao presente Termo;

24. Coobrigação da Emissora: não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI;

25. Classificação de Risco dos CRI: "AAsf(bra)", em escala local, atribuído pela Agência de Classificação de Risco; e

26. Fundo de Liquidez: Para fins de pagamento dos valores devidos aos titulares de CRI em caso de insuficiência dos Créditos Imobiliários e dos demais valores devidos pela Cedente ou pela Devedora à Securitizadora nos termos do Contrato de Cessão e que deverão ser repassados aos titulares de CRI, as Partes pactuam que a Securitizadora constituirá na Conta Centralizadora um fundo de liquidez "Fundo de Liquidez", no valor inicial de R\$1.950.000,00 (um milhão, novecentos e cinquenta mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Liquidez"), que deverá ser depositado pela Devedora na Conta Centralizadora até a Data de Integralização.

26.1. No primeiro Dia Útil subsequente a qualquer data em que seja devida mas não tenha havido o pagamento de Remuneração dos CRI aos Titulares de CRI, qualquer outro pagamento devido exclusivamente pela Devedora aos Titulares de CRI e/ou qualquer obrigação pecuniária assumida exclusivamente pela Devedora nos Documentos da Oferta, a Securitizadora efetuará os referidos pagamentos com os recursos do Fundo de Liquidez.

26.2. A Securitizadora efetuará, até o dia 15 (quinze) de cada mês, caso este dia seja um Dia Útil (ou até o primeiro Dia Útil subsequente), a verificação do valor existente no Fundo de Liquidez ("Data de Verificação"). Caso o montante lá depositado seja, em qualquer Data de Verificação, inferior a 100% (cem por cento) ao valor estimado do maior pagamento mensal de remuneração devido aos titulares dos CRI, nos 12 (doze) meses imediatamente posteriores à Data de Verificação em questão ("Valor Mínimo do Fundo de Liquidez"), a Securitizadora enviará à Devedora notificação solicitando o depósito na Conta Centralizadora do valor necessário à recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Liquidez, o qual será realizado pela Devedora em até 2 (dois) Dias Úteis (inclusive) contados a partir do recebimento da referida notificação.

26.3. Caso, em qualquer Data de Verificação, a Securitizadora verifique que o valor existente no Fundo de Liquidez é superior a 120% (cento e vinte por cento) do valor estimado do maior pagamento mensal de remuneração devido aos titulares dos CRI, nos 12 (doze) meses imediatamente posteriores à Data de Verificação em questão, a Securitizadora transferirá à Cedente o valor excedente em até 2 (dois) Dias Úteis (inclusive) contados a partir da respectiva Data de Verificação, mediante depósito na conta corrente n.º 10498-2, agência 0911, do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Devedora ("Conta Autorizada Devedora").

26.4. Os recursos do Fundo de Liquidez estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o patrimônio separado dos CRI, sendo certo que serão aplicados pela Cessionária, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, em qualquer um dos Investimentos Permitidos.

26.5. A aplicação dos recursos existentes no Fundo de Liquidez em qualquer um dos Investimentos Permitidos fica desde já autorizada pela Devedora, sendo certo que a remuneração obtida através de tais Investimentos Permitidos, líquida de tributos, será de titularidade da Devedora, e será transferida à Devedora conforme previsto na Cláusula 26.3 acima, desde que respeitada a condição lá prevista.

26.6. Caso, quando da liquidação dos CRI, e após a quitação de todos os valores devidos aos titulares de CRI, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Liquidez, a Cessionária deverá transferir

o montante excedente, líquido de tributos, para a Conta Autorizada Devedora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da liquidação dos CRI.

Forma de Distribuição dos CRI:

3.2. Os Coordenadores realizarão a distribuição pública dos CRI aos Investidores sob regime de garantia firme de colocação ("Garantia Firme"), limitada ao montante de R\$180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), e será prestada de forma individual e não solidária entre os Coordenadores, na seguinte proporção: (i) R\$90.000.000,00 (noventa milhões de reais) para o Coordenador Líder; e (ii) R\$90.000.000,00 (noventa milhões de reais) para o Itaú BBA, a partir da (a) concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) publicação do Anúncio de Início; e (c) disponibilização do Prospecto Definitivo para os Investidores ("Data de Início da Oferta"), o que ocorrer por último. A distribuição pública dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos da CETIP, observado o plano de distribuição descrito abaixo.

3.2.1. A Garantia Firme será prestada proporcionalmente pelos Coordenadores, sem qualquer solidariedade entre eles, (i) desde que e somente se satisfeitas todas as Condições Precedentes previstas na Cláusula III do Contrato de Distribuição; e (ii) se até a Data de Integralização existir algum saldo remanescente de CRI não subscrito ou colocado. A transferência, à Emissora, dos valores relacionados ao exercício da Garantia Firme será realizada pelos Coordenadores na Data de Integralização de acordo com os procedimentos da CETIP para liquidação da Oferta.

3.2.2. O prazo máximo para colocação dos CRI é de até 6 (seis) meses, contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da regulamentação aplicável, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento"), o que ocorrer primeiro, observada a Cláusula 3.6 abaixo ("Prazo Máximo de Colocação").

3.2.4. Para fins de recebimento dos pedidos de reserva de subscrição dos CRI, será considerado, como "Período de Reserva", o período compreendido entre os dias 14 de fevereiro de 2017, inclusive, e 17 de março de 2017, inclusive, enquanto o "Período de Reserva para Pessoas Vinculadas" corresponderá ao período compreendido entre os dias 14 de fevereiro de 2017, inclusive, e 08 de março de 2017, inclusive, (encerrando-se, portanto, 7 (sete) Dias Úteis antes do encerramento do Período de Reserva).

3.3. Os Coordenadores, com a expressa anuência da Devedora, elaborará plano de distribuição dos CRI, nos termos do parágrafo 3º do artigo 33 da Instrução CVM 400, no que diz respeito ao esforço de dispersão dos CRI, o qual leva em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores e da Devedora, observado que os Coordenadores deverão assegurar: (i) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; (ii) o tratamento justo e equitativo aos Investidores; e (iii) que os representantes de venda das Instituições Participantes do consórcio de distribuição recebam previamente exemplar do Prospecto para leitura obrigatória, e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelos Coordenadores ("Plano de Distribuição").

3.3.1. Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores, sejam eles classificados como Investidores Qualificados ou não, observado o Direcionamento da Oferta.

3.3.2. Direcionamento da Oferta: Durante o Período de Reserva, os CRI deverão ser direcionados aos Investidores da seguinte forma, prioritariamente: (i) 80% (oitenta por cento) dos CRI para Investidores Não Institucionais; e (ii) 20% (vinte por cento) dos CRI para Investidores Institucionais, observado o disposto abaixo e no Contrato de Distribuição.

3.3.3. Oferta Não Institucional: Observado o Direcionamento da Oferta, os CRI serão alocados, no Dia Útil imediatamente subsequente ao encerramento do Período de Reserva, para Investidores Não Institucionais que realizarem seu pedido de reserva durante o Período de Reservas ou o Período de Reservas para Pessoas Vinculadas, conforme o caso.

3.3.3.1. Na eventualidade da totalidade dos Pedidos de Reserva admitidos realizados por Investidores Não Institucionais ser superior à quantidade de CRI destinados à Oferta Não Institucional, haverá rateio a ser operacionalizado pelos Coordenadores, que levará em consideração as considerações de natureza comercial ou estratégica, devendo ser assegurado: (i) que o tratamento a Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos respectivos Investidores; (iii) que os representantes de venda dos Coordenadores recebam previamente exemplar do Prospecto da Oferta para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelos Coordenadores; e (iv) que o Rateio não realizará discriminações entre Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas (e que tenham Pedidos de Reserva admitidos, nos termos previstos no Contrato de Distribuição) e Investidores Não Institucionais que não sejam Pessoas Vinculadas, sendo certo que o Rateio será realizado entre os Investidores Não Institucionais levando-se em consideração tão somente os critérios aqui previstos. Para fins do Rateio, serão desconsideradas as frações de CRI.

3.3.3.2. Caso o total de CRI objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais seja igual ou inferior ao Direcionamento da Oferta previsto para os Investidores Não Institucionais, todos os Pedidos de Reserva de Investidores Não Institucionais serão integralmente atendidos, e os CRI remanescentes serão destinados aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional.

3.3.3.3. Os Coordenadores poderão manter a quantidade de CRI inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou elevar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, procedendo, em seguida, à alocação dos Investidores Não Institucionais, de forma a atender, total ou parcialmente, os Pedidos de Reserva admitidos de Investidores Não Institucionais, observado, no caso de atendimento parcial dos Pedidos de Reserva, o critério de Rateio acima referido.

3.3.4. Oferta Institucional: A alocação dos CRI para Investidores Institucionais, acontecerá na data, escolhida de comum acordo entre os Coordenadores e a Devedora, na qual será realizado procedimento de consolidação de todos os Pedidos de Reserva, intenções de investimento e ordens recebidas dentro do Período de Reserva e do Prazo Máximo de Colocação ("Data de Alocação"), e dar-se-á em conformidade com o Direcionamento da Oferta.

3.3.4.1. Caso o total de CRI constante das intenções de investimento dos Investidores Institucionais exceda a parcela de CRI direcionada para Investidores Institucionais, os Coordenadores darão

prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com a Emissora, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, (i) constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas da Emissora e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, bem como (ii) criar condições para o desenvolvimento do mercado local de títulos corporativos de renda fixa, com ênfase em negociações secundárias.

3.3.4.2. Na hipótese de não ser atingido o montante de CRI destinado aos Investidores Institucionais, observado o previsto acima, os CRI remanescentes serão direcionados aos Investidores Não Institucionais.

3.3.5. Direcionamento da Oferta após o Período de Reserva: Não haverá Direcionamento da Oferta após o Período de Reservas. A alocação dos CRI aos Investidores será feita de acordo com o disposto no Prospecto Preliminar e no Aviso ao Mercado.

3.4. Não haverá a possibilidade de distribuição parcial dos CRI.

3.5. Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta: Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM n.º 400, será aceita a participação na Oferta de investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta.

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

3.5.2. As reservas das Pessoas Vinculadas e dos Investidores Não Institucionais serão realizadas por meio do recebimento de Pedidos de Reserva irrevogáveis e irretiráveis, exceto quanto à suspensão e ao cancelamento da Oferta, quanto à alteração ou modificação das circunstâncias e revogação da Oferta e nas hipóteses de identificação de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Definitivo e do Prospecto Preliminar que alterem substancialmente o risco assumido pelo Investidor, ou a sua decisão de investimento, nos termos do parágrafo 4º do artigo 45 da Instrução CVM 400.

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

3.5.4. Caso haja excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) à quantidade de CRI ofertada, aferida na Data de Integralização dos CRI, não serão colocados CRI para as Pessoas Vinculadas e os Pedidos de Reserva realizados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM n.º 400, exceto pela colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas que sejam Investidores Não Institucionais (e, portanto, estejam alocados dentro da parcela do Direcionamento da Oferta destinado a Investidores Não Institucionais) e tenham apresentado Pedidos de Reserva dentro do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme autorizado no âmbito do procedimento de registro da Oferta, nos termos da Deliberação da CVM nº 476, de 25 de janeiro de 2005 ("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 e no Prospecto Preliminar.

3.6. A Oferta se encerrará após o primeiro dos eventos a seguir: (i) encerramento do Prazo Máximo de Colocação; ou (ii) colocação de CRI equivalentes ao Valor Total da Emissão.

3.6.1. Após o encerramento da Oferta, os Coordenadores deverão divulgar o Anúncio de Encerramento, nos termos da legislação aplicável.

3.7. Para fins de atender o que prevê o item 15 do Anexo III da Instrução CVM n.º 414, os Anexos III, IV, e V ao presente Termo contêm as declarações do Coordenador Líder, da Securitizadora e do Agente Fiduciário, respectivamente.

3.8. 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 n.º 414. A Emissora neste ato se obriga a encaminhar ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu recebimento, o relatório de classificação de risco atualizado.

3.9. A Emissora contratará 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 da CVM n.º 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.

CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, em uma única data, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário ("Preço de Integralização") na Data de Integralização.

4.1.1. O Preço de Integralização será pago à vista em moeda corrente nacional, no ato da subscrição dos CRI, de acordo com os procedimentos estabelecidos pela CETIP: (i) nos termos do respectivo Boletim de Subscrição; e (ii) para prover recursos a serem destinados pela Emissora previsto nas Cláusulas 4.3 e seguintes deste Termo.

4.2. Procedimento de Integralização: A integralização dos CRI será realizada via CETIP e os recursos serão depositados na Conta Centralizadora.

Destinação dos Recursos

4.3. Os recursos obtidos pela Emissora com a distribuição dos CRI serão utilizados para pagamento do Valor de Cessão à Cedente.

4.4. Os recursos obtidos pela Devedora com emissão das Debêntures serão destinados pela Devedora, até 30 de maio de 2022, diretamente ou através de suas subsidiárias, para a construção, compra, venda, expansão, manutenção e desenvolvimento de determinados Empreendimentos imobiliários, nos termos do objeto social da Devedora, conforme descritos no Anexo VI deste Termo de Securitização e do Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures. A destinação dos referidos recursos será comprovada pela Devedora na forma do Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures mediante o envio de notas fiscais ou documentos equivalentes.

4.4.1. A Devedora poderá alterar os percentuais indicados no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures como proporção dos recursos captados a ser destinada a cada Empreendimento, e tal alteração não depende e não dependerá da anuência da Emissora e/ou dos Titulares de CRI.

4.4.2. A alteração dos percentuais indicados no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures como proporção dos recursos captados a ser destinada a cada Empreendimento, será formalizada por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures nos termos da Cláusula 4.5.2.1. da mesma, sendo que o referido aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures deverá ser inscrito na JUCERJA, nos termos da Cláusula 3.2.1. da Escritura de Emissão de Debêntures. Para fins do disposto nesta cláusula, na mesma data em que for celebrado o aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures formalizando as alterações ao Anexo II da mesma, a Emissora e o Agente Fiduciário celebrarão, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, o correspondente aditamento a este Termo de Securitização para alterar seu Anexo VI.

CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

5.1. A Remuneração dos CRI será paga em 62 (sessenta e duas) parcelas, nas datas de vencimento e demais condições especificadas no Anexo II a este Termo, sendo que a primeira parcela será devida em 3 de maio de 2017 e a última parcela em 1º de junho de 2022. O Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado integralmente na Data de Vencimentos dos CRI.

5.1.1. O valor nominal unitário dos CRI não será atualizado monetariamente.

5.1.2. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 99,00% (noventa e nove por cento) da variação acumulada da Taxa DI, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento.

5.1.3. O cálculo da Remuneração dos CRI obedecerá à seguinte fórmula:

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

J = valor da Remuneração dos CRI devida no final de cada Período de Capitalização dos CRI, calculada

com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

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

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

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

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

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n \left(1 + \frac{p}{100} \times TDI_k \right)$$

Onde:

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

p = 99,00 (noventa e nove)

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

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

Onde:

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

DI_k = Taxa DI de ordem k divulgada pela CETIP utilizada com 2 (duas) casas decimais, desde 4 (quatro) Dias Úteis anteriores à Data de Integralização ou em 4 (quatro) Dias Úteis anteriores à Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até 4 (quatro)

Dias Úteis anteriores a data de cálculo, exclusive.

Observações:

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

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

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

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

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

5.1.4. Indisponibilidade Temporária da Taxa DI. Observado o disposto na Cláusula 5.1.5 abaixo, no caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Termo, será utilizada, em sua substituição, para apuração de " TDI_k ", a última Taxa DI divulgada oficialmente, até a data do cálculo, não sendo devidas compensações entre a Emissora e os Titulares de CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

5.1.5. Indisponibilidade da Taxa DI. Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 10 (dez) dias, ou caso seja extinta ou haja a impossibilidade legal ou judicial de aplicação da Taxa DI aos CRI, será utilizada, em sua substituição, automaticamente, a taxa substituta que venha a ser adotada pelos agentes de mercado em operações similares. Caso não haja uma taxa substituta para a Taxa DI, será utilizada então a Taxa SELIC, sendo que na falta da Taxa SELIC ("Evento de Ausência da Taxa DI") a Emissora deverá, no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados do Evento de Ausência da Taxa DI, convocar a Assembleia Geral (na forma e nos prazos estipulados no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações e neste Termo), para que os Titulares de CRI definam, por aprovação de 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação que estiverem presentes na Assembleia, desde que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, e de comum acordo com a Emissora, o novo parâmetro de Remuneração dos CRI, a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita os parâmetros utilizados em operações similares vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI,

será utilizado, para apuração da Remuneração dos CRI, a última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e os Titulares de CRI quando da deliberação do novo parâmetro de Remuneração dos CRI.

5.1.5.1. Caso a Devedora não concorde com a taxa substitutiva definida na Assembleia Geral na forma da Cláusula 5.1.5 acima, a Devedora deverá promover o resgate antecipado das Debêntures, em conformidade com a Cláusula 5.4.7.1 da Escritura de Emissão de Debêntures.

5.1.5.2. Na hipótese específica prevista na Cláusula 5.1.5.1 acima, não será devido o prêmio previsto na Cláusula 6.5 abaixo.

5.1.6. O saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI, será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos CRI, ou seja, em 1º de junho de 2022, de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

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

VNe = conforme definido no item 5.1.3 acima;

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

5.1.6.1. O pagamento efetivo da Remuneração dos CRI será feito em parcelas sucessivas, sem carência, sendo o primeiro pagamento em 3 de maio de 2017, em cada uma das datas de pagamento estabelecidas no Anexo II (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração dos CRI"), conforme fórmula a seguir:

$$PMTi = AMi + J, \text{ onde:}$$

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

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

J = conforme definido na Cláusula 5.1.3 acima.

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

5.2. Os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no ano em questão serão prorrogados pelo número de dias necessários para assegurar que, entre o efetivo recebimento dos recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, sempre decorra 2 (dois) Dias Úteis, com exceção do vencimento final dos CRI previsto na tabela constante do Anexo II deste Termo.

5.3. Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela BM&FBOVESPA e CETIP, conforme o caso. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na BM&FBOVESPA e na CETIP na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular do CRI na sede da Emissora.

5.4. 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.

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

CLÁUSULA SEXTA - RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E VENCIMENTO ANTECIPADO DOS CRI

Resgate Antecipado Facultativo Total e Amortização Extraordinária Parcial

6.1. A Emissora promoverá o consequente resgate antecipado total ou a amortização extraordinária parcial dos CRI, observado o disposto na Cláusula 6.2 e seguintes abaixo: (i) caso a Devedora, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão das Debêntures, ou seja, a partir do dia 1º de março de 2019, inclusive, promova o resgate antecipado facultativo total ou a amortização extraordinária facultativa parcial das Debêntures, nos termos da Cláusula 6.2 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures, ou (ii) mediante recebimento de quaisquer recursos decorrentes de indenização paga em virtude da desapropriação total ou parcial, do Imóvel Garantia nos termos das Cláusulas 4.10 e 4.10.1 do Contrato de Alienação Fiduciária.

6.2. Caso a Emissora receba uma comunicação acerca do resgate antecipado facultativo total ou da amortização extraordinária facultativa parcial das Debêntures ("Comunicação"), a Emissora deverá, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da data de recebimento da referida Comunicação, publicar um comunicado na forma

da Cláusula 15.1 abaixo, com os termos e condições previstos na Comunicação, conforme previsto nas Cláusulas 6.2.3 e 6.2.4 da Escritura de Emissão de Debêntures.

6.3. Observado o disposto nas Cláusulas 6.1 e 6.2 acima, caso a Emissora realize o resgate antecipado total ou a amortização extraordinária parcial dos CRI, referida amortização extraordinária ou resgate antecipado será realizado independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares de CRI, os quais desde já autorizam a Emissora, o Agente Fiduciário, a BM&FBOVESPA e a CETIP a realizar os procedimentos necessários a efetivação da amortização extraordinária e/ou o resgate antecipado, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

6.4. A amortização extraordinária parcial dos CRI será realizada de forma proporcional entre todos os CRI.

6.5. O resgate antecipado total dos CRI será realizado mediante o pagamento pela Emissora do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, enquanto que a amortização extraordinária parcial terá como base o pagamento de percentual sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI a ser amortizado, sendo que em ambos os casos haverá acréscimo de:

(i) Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a data do último pagamento da Remuneração dos CRI ocorrido, conforme prevista no Anexo II, até a data do efetivo resgate ou amortização, conforme o caso; e

(ii) prêmio flat incidente sobre o valor do resgate antecipado total ou da Amortização Extraordinária Parcial, conforme o caso, equivalente a 0,50% (cinco décimos por cento).

6.6. Havendo o resgate antecipado dos CRI no caso de não haver acordo entre a Devedora e os Titulares de CRI com relação à taxa substitutiva à Taxa DI, conforme Cláusulas 5.1.5, 5.1.5.1 e 5.1.5.2 acima, os CRI serão resgatados antecipadamente, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de realização da respectiva Assembleia Geral, sendo certo que nesta hipótese o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI serão calculados nos termos da Cláusula Quinta acima.

6.6.1. Em caso de Amortização Extraordinária Facultativa Parcial, e mediante solicitação da Devedora, a Emissora deverá proceder à liberação da Alienação Fiduciária de Imóvel e da Cessão Fiduciária de Recebíveis, automaticamente, de forma que o percentual do Imóvel Garantia a ser liberado, bem como dos direitos creditórios que circulam pela conta arrecadação, será equivalente a 90% (noventa por cento) do resultado da divisão do valor da Amortização Extraordinária Facultativa Parcial em questão pelo saldo devedor atualizado dos CRI, desde que o percentual remanescente do Imóvel Garantia e direitos creditórios que circulam pela conta arrecadação que continuarem objeto das Garantias seja equivalente a, no mínimo, 15% (quinze por cento)). A liberação das garantias na forma aqui prevista não ocorrerá caso algum Evento de Vencimento Antecipado tenha ocorrido e não tenha sido sanado dentro dos respectivos prazos de cura previstos na Cláusula 6.9 abaixo.

Resgate Antecipado Obrigatório Total

6.7. Adicionalmente, a Emissora realizará o resgate antecipado total dos CRI ("Resgate Antecipado Obrigatório Total"), caso: (i) a Emissora realize o resgate antecipado total das Debêntures, nos termos da Cláusula 6.3 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures, se após 360 (trezentos e sessenta) dias contados da data de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, não tiver sido efetivado o registro do referido Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis no Cartório de Registro de Imóveis competente, ou a qualquer momento seja verificada a impossibilidade do registro conforme decisão judicial final da qual não caiba recursos, nos termos da Cláusula 3.1.3.3 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) haja o pagamento de Multa Indenizatória, nos termos da Cláusula 10.12 e seguintes do Contrato de Cessão.

6.8. Tão logo a Emissora tome ciência do evento descrito acima, deverá convocar uma Assembleia Geral, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de sua ciência.

6.8.1. Caso (i) a referida Assembleia Geral não seja instalada nem em primeira, nem em segunda convocação, ou (ii) caso seja instalada mas não haja quórum de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação para deliberar a respeito da matéria, ou (iii) caso a Assembleia Geral de Titulares de CRI seja instalada, haja quórum para deliberação e os titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação decidam pelo Resgate Antecipado Obrigatório Total das Debêntures e, conseqüentemente dos CRI, a Devedora deverá formalizar uma ata de assembleia geral de Debenturistas demandando o Resgate Antecipado Obrigatório Total das Debêntures e, conseqüentemente dos CRI, sendo que a Devedora deverá pagar o valor de resgate estabelecido na forma da Cláusula 6.8.2 abaixo, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento pela Devedora de comunicação enviada pela Emissora neste sentido no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data da referida Assembleia Geral dos Titulares de CRI. Todavia, caso a Assembleia Geral de Titulares de CRI acima mencionada seja instalada e haja deliberação de Titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes na assembleia geral contrariamente ao Resgate Antecipado Obrigatório Total das Debêntures e, conseqüentemente dos CRI, a Emissora deverá formalizar uma ata de assembleia geral de Debenturistas aprovando que o Resgate Antecipado Obrigatório Total não será demandado na hipótese em questão.

6.8.2. O Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI será realizado no prazo previsto na Cláusula 6.8.1 acima, mediante o pagamento pela Emissora do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo da cobrança dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, e acrescido de prêmio calculado conforme a Cláusula 6.5 acima.

6.8.3. Caso o resgate dos CRI não ocorra na forma estipulada no item anterior, além da Remuneração devida, os Encargos Moratórios serão acrescidos ao montante previsto na Cláusula 6.8.2 acima, incidentes desde a data em que tais valores seriam devidos até a data de seu efetivo pagamento.

6.8.4. Caso seja decretado o Resgate Antecipado Obrigatório Total, após o recebimento dos valores previstos na Cláusula 6.8.2 acima, a Emissora efetuará o pagamento integral do saldo do Valor

Nominal Unitário não amortizado, acrescido da Remuneração, dos Encargos Moratórios (se houver), do prêmio previsto na Cláusula 6.5 acima, bem como de quaisquer outros valores eventualmente devidos, calculados *pro rata temporis* até a data do pagamento dos CRI declarados vencidos antecipadamente. O pagamento acima referido será realizado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de tais a serem pagos pela Devedora, na forma e prazos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures. Caso a Emissora, tendo recebido os Créditos Imobiliários, não realize o referido pagamento no prazo acima estipulado, o Agente Fiduciário deverá promover a liquidação do Patrimônio Separado nos termos da Cláusula Nona deste Termo.

6.9. Vencimento Antecipado

6.9.1. Vencimento Antecipado Automático. A Emissora declarará o vencimento antecipado dos CRI e exigirá da Devedora, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, o imediato e integral pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário não amortizado, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização ou a última Data de Pagamento da Remuneração, dos CRI imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo dos Encargos Moratórios, do prêmio previsto na Cláusula 6.5 acima, conforme o caso, bem como de quaisquer outros valores eventualmente devidos nos termos deste Termo ("Montante Devido Antecipadamente"), na data que tomar ciência da ocorrência de qualquer uma das seguintes hipóteses ("Eventos de Vencimento Antecipado Automático"):

- (i) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora, da Alsupra e/ou da BSC, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei, exceto no caso da Reorganização Societária;
- (ii) requerimento de autofalência ou pedido de falência formulado por terceiros e não elidido no prazo legal pela Devedora, Alsupra ou BSC;
- (iii) pedido de recuperação judicial ou recuperação extrajudicial da Devedora, da Alsupra ou da BSC;
- (iv) transformação da Devedora de sociedade por ações em sociedade limitada ou qualquer outro tipo societário;
- (v) vencimento antecipado de quaisquer dívidas e/ou obrigações financeiras da Devedora, da Alsupra e/ou da BSC, e/ou de quaisquer de suas controladas, diretas e/ou indiretas, e/ou de coligadas, decorrente(s) de títulos, contratos financeiros, empréstimos ou qualquer outra dívida celebrada com quaisquer terceiros envolvendo valor, individualmente ou em conjunto, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais);
- (vi) questionamento judicial pela Devedora, Alsupra ou BSC sobre a validade, nulidade e exequibilidade da Escritura de Emissão e/ou do Contrato de Cessão;
- (vii) se for verificada a invalidade, nulidade inexecuibilidade da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou do Contrato de Cessão, por meio de decisão judicial transitada em julgado;

- (viii) inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária oriunda das Debêntures (pagamento de principal e juros), não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado de seu vencimento, exceto para obrigações pecuniárias que possuam outro prazo de cura definido na Escritura de Emissão de Debêntures, observado, ainda, o estabelecido na Cláusula 6.9.4 abaixo; ou
- (ix) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora, Alsupra e/ou BSC, das obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures ou nos demais Documentos da Operação, exceto no caso da Reorganização Societária.

6.9.1.1. Ocorrido qualquer Evento de Vencimento Antecipado Automático, os CRI tornar-se-ão automaticamente vencidos, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, neste sentido, obrigando-se a Emissora a realizar, nos termos da Cláusula 6.12 abaixo, o pagamento do Montante Devido Antecipadamente.

6.9.2. Vencimento Antecipado Não Automático. Adicionalmente, tão logo a Emissora tome ciência dos eventos descritos abaixo, não sanados no prazo de cura, deverá adotar as providências previstas na Cláusula 6.10 abaixo ("Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos"):

- (i) caso os recursos obtidos com a emissão das Debêntures não sejam destinados conforme a Destinação dos Recursos, indicada na Cláusula 4.4 acima;
- (ii) alteração ou modificação do objeto social disposto no Estatuto Social da Devedora, conforme em vigor nesta data, que modifique substancialmente as atividades por ela praticadas atualmente;
- (iii) alienação, cisão, fusão ou incorporação ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora, a Alsupra ou a BSC, para quaisquer terceiros e que resulte em alteração de Controle da Devedora, bem como da Alsupra e/ou da BSC, salvo se (a) a referida operação não implicar na redução do último *rating* anual da Devedora, ou (b) a operação implicar na redução do referido *rating* da Devedora e (b.1) for obtida a anuência do Debenturista após ter sido comunicado pela Devedora até a data da ocorrência da respectiva operação, observado que o Debenturista deverá se manifestar em até 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida comunicação, sob pena de que, após o referido prazo, a anuência será considerada como não obtida, ou (b.2) em caso de não obtenção da anuência do Debenturista, seja realizado o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, sendo que, nesta hipótese, a Devedora deverá comunicar a sua intenção em realizar o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, de acordo com o estabelecido na Cláusula 6.2.3 da Escritura de Emissão de Debêntures, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data na qual a anuência não foi obtida, bem como não será aplicável o período de *lock-up* estabelecido na Cláusula 6.2.1 acima e não será devido o prêmio estabelecido na Cláusula 6.2.5 da Escritura de Emissão de Debêntures; ou (c) referida operação consistir na Reorganização Societária;
- (iv) descumprimento pela Devedora, Alsupra e/ou BSC de qualquer obrigação pecuniária oriunda dos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tal obrigação se tornou devida, exceto para obrigações pecuniárias que possuam outro prazo de cura já definido nos Documentos da Operação, observado o estabelecido na Cláusula 6.9.4 abaixo;

(v) redução do capital social da Devedora, sem a prévia aprovação dos Debenturistas nos termos da Cláusula 6.11 abaixo, exceto se (a) para a absorção de prejuízos, ou (b) para os fins da Reorganização Societária;

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

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

(viii) descumprimento, pela Devedora, pela Alsupra e/ou pela BSC, de qualquer obrigação não pecuniária, previsto na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos Documentos da Operação, não sanada em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data em que for recebido aviso escrito enviado pela Emissora à Devedora, exceto para obrigações que possuam outro prazo de cura definido nesta Escritura de Emissão de Debêntures ou nos demais Documentos da Operação;

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

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

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

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

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

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

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

(xv) ocorrência de (a) sinistro total no Imóvel Garantia ou (b) sinistro parcial caso o prazo estimado para conclusão da reconstrução do Imóvel Garantia seja superior ao período de cobertura do seguro de perda de receitas do Imóvel Garantia;

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

(xvi) (A) não recomposição do Fundo de Liquidez; e (B) a utilização do Fundo de Liquidez por 3 (três) meses consecutivos ou 6 (seis) meses não consecutivos;

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

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

(b) relação entre:

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

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

(c) Para fins do presente item (xviii) aplicar-se-ão as seguintes definições:

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

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

6.9.3. Para os fins do disposto no inciso "xvii" da Cláusula 6.9.2 acima, em cada Verificação Anual pela Emissora, o Índice Financeiro deverá ser calculado pela Devedora com base nas normas contábeis vigentes à época da elaboração das demonstrações financeiras da Devedora e deverá ser enviada à Emissora a memória de cálculo do Índice Financeiro acompanhado de todos os documentos necessários a sua verificação até a data mencionada no item "xvii" da Cláusula 6.9.2. Desse modo, a Devedora desde já se compromete durante toda a vigência das Debêntures, a apresentar à Emissora, todas as informações contábeis necessárias para que esses possam verificar o Índice Financeiro com base nas informações contábeis derivadas das demonstrações financeiras da Devedora que, por sua vez, serão auditadas pelos auditores independentes da Devedora à época, devidamente registrados na CVM. A Devedora auxiliará a Emissora no entendimento das informações contábeis a eles fornecidas nos termos desta Cláusula 6.9.3 para que a Emissora possa verificar o Índice Financeiro.

6.9.4. Para os fins do estabelecido no item (viii) da Cláusula 6.9.1 acima e no item (iv) da Cláusula 6.9.2 acima, não será considerado como descumprimento de obrigação pecuniária das Debêntures e/ou dos Documentos da Operação pela Emissora, Alsupra e/ou BSC, caso existam recursos no Fundo de Liquidez (conforme definido neste Termo e no Contrato de Cessão) em montante suficiente para cumprir com a obrigação pecuniária inadimplida.

6.10. Caso seja verificada a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático, a Emissora deverá convocar uma Assembleia Geral em até 2 (dois) Dias Úteis contados de sua ciência sobre tal

evento. Caso (i) a referida Assembleia Geral não seja instalada nem em primeira, nem em segunda convocação, ou (ii) a referida Assembleia Geral seja instalada (a) em primeira convocação, e os Titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, ou (b) em segunda convocação, e os Titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos presentes, desde que estes representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, decidam pela declaração do vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora deverá formalizar uma ata de assembleia geral de debenturistas aprovando a declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Devedora constantes da Escritura de Emissão de Debêntures e, consequentemente dos CRI, sendo que a Devedora deverá pagar o Montante Devido Antecipadamente no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de comunicação enviada pela Emissora nesse sentido, que deverá ser enviada no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data da referida Assembleia Geral de Titulares de CRI ("Prazo para Pagamento Antecipado").

6.11. Para os fins do estabelecido no item (v), da Cláusula 6.9.2 acima, a Emissora deverá convocar uma Assembleia Geral previamente à realização da redução do seu capital social. Caso (i) a referida Assembleia Geral não seja instalada nem em primeira, nem em segunda convocação, ou (ii) a referida Assembleia Geral seja instalada (a) em primeira convocação, e os Titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, ou (b) em segunda convocação, e os Titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos presentes, desde que estes representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, decidam pela não aprovação da redução do capital social da Devedora, a Devedora não poderá realizar a redução do seu capital social sob pena de incorrer em um Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático. Todavia, caso a Assembleia Geral acima mencionada seja instalada e haja deliberação de Titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, a favor da aprovação da redução do capital social da Devedora, a Emissora deverá formalizar uma Assembleia Geral de Debenturistas aprovando a redução do capital social da Devedora em questão.

6.12. Na hipótese de vencimento antecipado na forma das Cláusulas 6.9.1, 6.9.2, 6.10 e 6.11 acima, a Emissora declarará o vencimento antecipado dos CRI, nos termos indicados neste Termo, devendo ser entregue notificação neste sentido pela Emissora à Devedora.

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

6.14. Caso seja decretado o vencimento antecipado das Debêntures, e consequentemente, dos CRI, após o recebimento do Montante Devido Antecipadamente, a Emissora efetuará o pagamento integral do saldo do Valor Nominal Unitário não amortizado, acrescido da Remuneração, dos Encargos Moratórios (se houver), do prêmio previsto na Cláusula 6.5 acima, bem como de quaisquer outros valores eventualmente devidos, calculados *pro rata temporis* até a data do pagamento dos CRI declarados vencidos antecipadamente. O pagamento acima referido será realizado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis (inclusive) contados do recebimento do Montante Devido Antecipadamente a serem pagos pela Devedora, na forma e prazos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures. Caso a Emissora, tendo recebido os Créditos Imobiliários, não realize

o referido pagamento no prazo acima estipulado, o Agente Fiduciário deverá promover a liquidação do Patrimônio Separado nos termos da Cláusula Nona deste Termo.

6.15. A Emissora e o Agente Fiduciário obrigam-se a, tão logo tenham conhecimento de qualquer dos eventos acima, comunicar imediatamente a outra Parte.

CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

7.1. Fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora mediante publicação no jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, ou em outro jornal que vier a substituí-lo, assim como informar em até 2 (dois) Dias Úteis tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

7.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 15º (décimo quinto) dia de cada mês, ratificando a vinculação da 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 no ano;
- e) data de vencimento final dos CRI;
- f) valor recebido da Devedora; e
- g) saldo devedor da 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.

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.

7.5. Fornecimento de Informações Relativas à 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 pela CCI.

7.5.1. A Emissora obriga-se, ainda, a (a) prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; (b) encaminhar ao Agente Fiduciário, e divulgar em seu *website*, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares de CRI que venham a ser publicados; e, (c) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de quaisquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a declaração de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais documentos da Emissão, imediatamente após sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

7.5.2. A Emissora obriga-se a enviar ao Agente Fiduciário todos os dados financeiros e atos societários necessários, organograma do grupo societário da Emissora nos termos exigidos pelos normativos da CVM e declaração atestando o cumprimento de todas as suas obrigações decorrentes da Emissão, bem como a enviar todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual previsto na Instrução CVM n.º 28, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM.

7.5.3. A Emissora obriga-se a fornecer, anualmente, à época do relatório anual, declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI; (iii) cumprimento da obrigação de manutenção do registro de companhia aberta; (iv) cumprimento da obrigação de manutenção do departamento de Titulares de CRI; e (v) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social.

7.6. A Emissora neste ato declara que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iii) os representantes legais que assinam este Termo têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(iv) na Data de Emissão dos CRI e em cada uma das Datas de Liquidação dos CRI, será a legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;

(v) é responsável pela existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas na Escritura de Emissão de Debêntures;

(vi) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo;

(vii) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Devedora ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;

(viii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e

(ix) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

7.7. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas pela Emissora ao Agente Fiduciário e aos Investidores, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Investidores e ao Agente Fiduciário, declarando que estes encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo.

7.8. A Emissora compromete-se a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

CLÁUSULA OITAVA - GARANTIAS

8.1. A presente emissão de CRI contará com a garantia do Regime Fiduciário e conseqüente constituição do Patrimônio Separado.

8.2. Os Créditos Imobiliários contam com as garantias constantes da Alienação Fiduciária de Imóvel e da Cessão Fiduciária de Recebíveis.

8.2.1. A Emissora declara ter ciência da intenção da BSC em realizar o desmembramento da matrícula do Imóvel Garantia para desmembrar a loja 135 do Imóvel Garantia que foi objeto de permuta celebrada entre a BSC e a FNS Participações S/C Ltda., nos termos da Escritura Pública de Permuta datada de 6 de fevereiro de 2007 quando da instituição do condomínio edilício, passando referida área da loja 135 a ser objeto de matrícula própria ("Desmembramento") e compromete-se, independentemente de aprovação dos Titulares de CRI, a (i) assinar, conforme solicitação da BSC, todos os documentos necessários perante as repartições públicas federais, estaduais e municipais, especialmente, mas não exclusivamente, a Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro/RJ e demais órgãos competentes, tal qual o Registro de Imóveis competente, com o objetivo único e exclusivo de efetuar o Desmembramento; e (ii) outorgar à BSC uma procuração pública, substancialmente na forma do Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, constituindo a BSC como sua mandatária para que tome, em nome da Emissora, junto aos órgãos competentes, todas as providências que se fizerem necessárias para a realização do Desmembramento.

8.2.2. A BSC poderá, independentemente de aprovação da Emissora, ceder, transferir, renunciar, gravar, arrendar, locar, dar em comodato, onerar ou de qualquer outra forma alienar a fração ideal do Imóvel Garantia não abrangida pelo Contrato de Alienação Fiduciária.

8.2.2.1. Para os fins da Cláusula 8.2.2 acima, a Emissora compromete-se, independentemente de aprovação dos titulares de CRI, a assinar, conforme solicitação da BSC, todos os documentos necessários perante as repartições públicas federais, estaduais e municipais, especialmente, mas não exclusivamente, a Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro/RJ e demais órgãos competentes, tal qual o Registro de Imóveis competente, com o objetivo único e exclusivo de praticar qualquer ato previsto na Cláusula 8.2.2 acima.

8.3. A Emissora poderá eleger, a seu exclusivo critério, qual(is) Garantia(s) constituída(s) excluirá 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 de outra Garantia.

8.4. A qualquer momento durante a vigência do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, e mediante solicitação da Devedora, a Emissora deverá, independentemente de aprovação dos Titulares de CRI nesse sentido, proceder à liberação parcial da Alienação Fiduciária de Imóvel e da Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme aplicável, nos termos previstos nas Cláusulas 7.3 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e na Cláusula 10.3 do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, respectivamente.

CLÁUSULA NONA - 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 irretroatável o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias e a Conta Centralizadora.

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.

9.3. Na forma do artigo 11 da Lei 9.514/97, os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias e a Conta Centralizadora estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35/2001.

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

9.4.1 Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III da Instrução CVM n.º 414/2004, a Emissora declara que:

- a) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original, será realizada pela Instituição Custodiante;
- b) a guarda e conservação, em vias originais, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários serão de responsabilidade da Emissora; e
- c) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pela 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 pela 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.

CLÁUSULA DÉCIMA - AGENTE FIDUCIÁRIO

10.1. A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo.

10.2. Atuando como representante dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário declara:

- a) aceitar integralmente o presente Termo, em todas as suas cláusulas e condições;
- b) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo;
- c) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 9º, inciso II, e 10 da Instrução CVM n.º 28;
- d) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações e o artigo 10 da Instrução CVM n.º 28;
- e) que é representado neste ato na forma de seu Estatuto Social;
- f) ter analisado, diligentemente, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação da veracidade das informações, prestadas pela Emissora, contidas no Termo;
- g) ter verificado a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo; e
- h) não ter qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções.

10.3. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão 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 n.º 28;
- s) colocar o relatório de que trata o inciso anterior à disposição dos Titulares de CRI no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos nos

seguintes locais: (a) na sede da Emissora; (b) no seu escritório; (c) na CVM; (d) na BM&FBOVESPA; (e) na CETIP; e (f) na sede do Coordenador Líder;

t) publicar, no DCI ou outro jornal que vier a substituí-lo, conforme cláusula 8.1 acima, anúncio comunicando aos Titulares de CRI que o relatório se encontra à sua disposição nos locais indicados na alínea (r) acima;

u) manter atualizados os contatos dos Titulares de CRI, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, ao Banco Mandatário, à CETIP e à BM&FBOVESPA, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Agente Fiduciário, o Banco Mandatário, a CETIP e à BM&FBOVESPA a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Investidores;

v) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;

w) notificar os Titulares de CRI, se possível individualmente, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, a contar da ciência de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas neste Termo, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos. Comunicação de igual teor deve ser enviada à CVM, à BM&FBOVESPA e à CETIP;

x) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;

y) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os Créditos Imobiliários representados pela CCI e extinto o Regime Fiduciário, que servirá para baixa das garantias reais nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos;

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; e

aa) verificar, ao longo do prazo dos CRI, o efetivo direcionamento dos recursos obtidos com a Emissão das Debêntures nos Empreendimentos, conforme cronograma previsto no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures.

10.4. O Agente Fiduciário receberá da Emissora, nos termos da Cláusula 10.10 do Contrato de Cessão e observada a Cláusula Décima Primeira abaixo, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, parcelas semestrais no valor de R\$4.950,00 (quatro mil e novecentos e cinquenta reais), na Data de Emissão dos CRI, sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da Data de Integralização, 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, e reembolsados pela Devedora (caso pagas pela Emissora), 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 pela 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 10.10 do Contrato de Cessão.

10.4.2.2. O pagamento das despesas referidas nas Cláusulas 10.4.2 e 10.4.2.1 acima será realizado mediante pagamento das respectivas faturas apresentadas pelo Agente Fiduciário, acompanhadas de cópia dos comprovantes pertinentes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, após prévia aprovação, se assim possível, da despesa por escrito pela Emissora, na qualidade de administradora 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* por Dias Úteis decorridos, se necessário.

10.4.4. A remuneração acima prevista será reajustada anualmente pela variação acumulada do IGP-M. Caso o IGP-M 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.

10.4.4.1. Se na data de pagamento da remuneração acima prevista não houver divulgação do IGP-M ou do índice que vier a substituí-los nos termos da Cláusula 10.4.4 acima, será aplicada a variação do último índice IGPM divulgado, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável.

10.4.5. Os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, a constituição ao Programa de Integração Social - PIS e a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS, excetuando-se o Imposto de Renda e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

10.4.6. Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI deverão, sempre que possível, ser previamente aprovadas e adiantadas pela Emissora e, posteriormente conforme previsto na legislação aplicável, ressarcidas pela Devedora. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, na condição de representante da comunhão dos Titulares de CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI, observado que não serão devidas quaisquer despesas relacionadas à sucumbência em ações judiciais que têm a Devedora ou qualquer sociedade do seu grupo econômico como contraparte, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência.

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

10.6. O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;

b) por deliberação em Assembleia Geral, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 50% (cinquenta por cento) mais um dos 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 CRI em Circulação, estes poderão nomear substituto provisório do Agente Fiduciário em caso de vacância temporária.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - 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 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 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, 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 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 e realizar todas as demais funções a ele atribuídas neste Termo, em especial nesta Cláusula Décima Primeira.

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CRI

12.1. Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, observado o disposto nesta Cláusula.

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. 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 nas hipóteses previstas na Cláusula 11.2 acima, no jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Titulares de CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, exceto se de outra forma previsto neste Termo. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral dos Titulares de CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação. Aplicar-se-á à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei 11.076, na Lei 9.514 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

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

12.3.2.A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de CRI, 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, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI ou à Emissora.

12.4. 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 Titulares de CRI presentes; ou
- c) à pessoa designada pela CVM.

12.5. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 12.6 abaixo, a Emissora e/ou os Titulares de poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

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

12.7. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo, as deliberações em Assembleia Geral serão tomadas (a) em primeira convocação, pelos Titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, ou (b) em segunda convocação, pelos Titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos presentes, desde que estes representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

12.7.1. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo, as aprovações, reprovações e/ou propostas de alterações e de renúncias relativas às seguintes matérias dependerão de aprovação, em qualquer convocação, de 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação, observados os casos de solicitação de *waiver* para qualquer das hipóteses de Eventos de Vencimento Antecipado Automático (inclusive *waiver* antecipado) os quais dependerão de aprovação, em qualquer convocação, de 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação:

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

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

12.8. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleia Geral, no âmbito de suas competências legais, observados os quóruns estabelecidos neste Termo, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares de CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral ou do voto proferido na Assembleia Geral.

12.9. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral a que comparecem todos os respectivos Titulares de CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo.

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

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

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

- a) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI;
- b) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios razoáveis ou que venham a ser arbitrados pelo juiz, conforme o caso, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou

culpa por parte da Emissora e/ou do Agente Fiduciário, ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial transitada em julgado pelo juízo competente, da qual não caibam mais recursos; ou (ii) sejam de responsabilidade da Devedora; e

c) demais despesas previstas em lei, em regulamentação aplicável e/ou neste Termo como sendo de responsabilidade do Patrimônio Separado; e

d) todos os demais custos e despesas incorridos, inclusive pela Emissora, para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI, não compreendidos na descrição acima e que não sejam arcados pela Devedora na forma da Cláusula 10.10 do Contrato de Cessão.

13.2. Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 13.1 acima, e caso não sejam pagas pela Devedora, nos termos da Cláusula 10.10 do Contrato de Cessão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, podendo a Emissora, inclusive, utilizar os recursos levantados na excussão e/ou execução de Garantias para pagamento destas despesas prioritariamente ao pagamento de amortização e juros remuneratórios dos CRI.

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

Imposto de Renda

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito a ser deduzido do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica ("IRPJ") apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%.

Desde 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente (Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015).

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF de acordo com as leis e normativos aplicáveis em cada caso.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, com base na Lei n.º 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015 (lei de conversão da Medida Provisória n.º 675, publicada em 22 de maio de 2015). As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei n.º 9.532/97). Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei n.º 11.033/04.

De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil ("RFB"), expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução Normativa RFB n.º 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 n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora (art. 71 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995).

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20%.

Imposto sobre Operações Financeiras – IOF

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

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - PUBLICIDADE

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - REGISTRO DO TERMO

16.1. O presente Termo será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931/04.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - RISCOS

17.1. Os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos no Prospecto da Oferta.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DISPOSIÇÕES GERAIS

18.1. Sempre que solicitado pelos Titulares de CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão da CCI vinculados pelo presente Termo, preparado nos termos da Cláusula 7.3 acima, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

18.2. Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

18.3. As Partes declaram e reconhecem que o presente Contrato integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo, dos demais documentos da operação, razão por que nenhum dos documentos da operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

18.4. Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

18.5. O presente Termo é firmado em caráter irrevogável e irretroatável, 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 quando expressamente previsto neste Termo ou nos demais Documentos da Operação, bem como sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, BM&FBOVESPA, da CETIP ou dos cartórios onde

qualquer um dos Documentos da Operação for levado a registro; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou ainda (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

18.9. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

18.10 Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral, exceto se de outra forma expressamente previsto nos Documentos da Operação.

18.10.1. Observado o disposto no item 18.10 acima, o Agente Fiduciário desde já se responsabiliza por qualquer ato ou manifestação de sua titularidade que tenha sido realizada sem prévia deliberação em Assembleia Geral, exceto se tal ato e/ou manifestação estiver previamente autorizado nos Documentos da Operação, decorrer de exigência legal ou de qualquer órgão regulador.

18.11 O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM nº 28 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - NOTIFICAÇÕES

19.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços, ou para outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo:

Se para a Emissora:

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Amauri, n.º 255, 5º andar (parte), Jardim Europa

São Paulo – SP, CEP 01448-000
At.: Flávia Palacios
Fax: (11) 3127-2700
Tel.: (11) 3127-2708
E-mail: servicing@rbcapital.com

Se para o Agente Fiduciário:

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

19.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fax, por telegrama ou por correio eletrônico, nos endereços mencionados neste Termo. Os originais dos documentos enviados por fax ou por correio eletrônico deverão ser encaminhados para esses endereços em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: LEI APLICÁVEL E FORO

20.1. Lei Aplicável: Este Termo 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, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

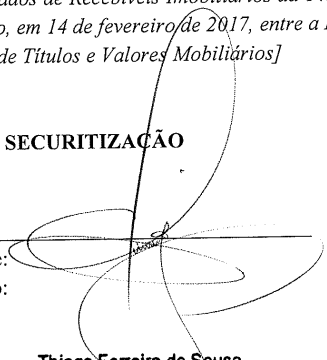
O presente Termo é firmado em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 14 de fevereiro de 2017.

[Página de assinaturas do Termo de Securitização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 145ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização, firmado, em 14 de fevereiro 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: Avancini
Cargo: **Carolina Spindola de
Abreu Avancini
RG: 43.926.522-8 SSP/SP
CPF: 355.698.948-09**

Nome: 
Cargo: **Thiago Ferreira de Sousa
RG: 36.108.866-8
CPF: 327.503.698-00**

[Página de assinaturas do Termo de Securitização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 145ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização, firmado, em 14 de fevereiro de 2017, entre a RB Capital Companhia de Securitização e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários]

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Isabela H. da Silva
Nome: **Isabela H. da Silva**
Cargo: **Procuradora**
CPF: **115.277.917-69**

TESTEMUNHAS:

Luiza Maria de Castro Trindade
Nome:
RG n.º: **Luiza Maria de Castro Trindade**
CPF/MF n.º: **RG: 23523694-0**
CPF: 129.381.217-09

Leandro Bittencourt da Rocha Silva Ramos
Nome:
RG n.º:
CPF/MF n.º: **Leandro Bittencourt da Rocha Silva Ramos**
CPF: 141.343.237-97
RG: 24.269.164-0

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 Cédula de Créditos Imobiliários, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" por meio do qual a CCI foi emitida para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, em série única "RB-ALIANSCCE II -BANGU", Número 001 ("CCI"), firmado em 14 de fevereiro de 2017 entre a RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("Securizadora") 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), a CCI se encontra devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 145ª Série da 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da Securizadora, sendo que os CRI foram lastreados pela CCI por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado entre a Securizadora e o Agente Fiduciário em 14 de fevereiro de 2017 ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Emissora, sobre a CCI e os Créditos Imobiliários que elas representam, nos termos da Lei n.º 9.514/97, regime fiduciário ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual a CCI foi emitida, encontra-se custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei n. 10.931/04, e o Termo de Securitização registrado, na forma do parágrafo único do artigo 23 da Lei n.º 10.931/04.

São Paulo, 14 de fevereiro de 2017.

PENTÁGONO S.A DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Nome:

Cargo:

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 C8, 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 Cédula de Créditos Imobiliários, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" por meio do qual a CCI foi emitida para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, em série única "RB-ALIANSC II -BANGU", Número 001 ("CCI"), firmado em 14 de fevereiro de 2017 entre a RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("Securizadora") 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), a CCI se encontra devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 145ª Série da 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da Securizadora, sendo que os CRI foram lastreados pela CCI por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado entre a Securizadora e o Agente Fiduciário em 14 de fevereiro de 2017 ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Emissora, sobre a CCI e os Créditos Imobiliários que elas representam, nos termos da Lei n.º 9.514/97, regime fiduciário ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual a CCI foi emitida, encontra-se custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei n. 10.931/04, e o Termo de Securitização registrado, na forma do parágrafo único do artigo 23 da Lei n.º 10.931/04.

São Paulo, 14 de fevereiro de 2017.

PENTÁGONO S.A DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Isabela H. da Silva

Nome: **Isabela H. da Silva**
Cargo: **Procuradora**
CPF: 115.277.917-69

ds

ANEXO II

Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI

#	Datas de Pagamento dos CRI	Pagamento de Juros (J)	Tai (% de Amortização)
1	03/05/2017	Sim	0,0000%
2	31/05/2017	Sim	0,0000%
3	30/06/2017	Sim	0,0000%
4	01/08/2017	Sim	0,0000%
5	30/08/2017	Sim	0,0000%
6	02/10/2017	Sim	0,0000%
7	01/11/2017	Sim	0,0000%
8	30/11/2017	Sim	0,0000%
9	02/01/2018	Sim	0,0000%
10	31/01/2018	Sim	0,0000%
11	02/03/2018	Sim	0,0000%
12	02/04/2018	Sim	0,0000%
13	03/05/2018	Sim	0,0000%
14	30/05/2018	Sim	0,0000%
15	02/07/2018	Sim	0,0000%
16	01/08/2018	Sim	0,0000%
17	30/08/2018	Sim	0,0000%
18	02/10/2018	Sim	0,0000%
19	31/10/2018	Sim	0,0000%
20	30/11/2018	Sim	0,0000%
21	02/01/2019	Sim	0,0000%
22	30/01/2019	Sim	0,0000%
23	06/03/2019	Sim	0,0000%
24	01/04/2019	Sim	0,0000%
25	02/05/2019	Sim	0,0000%
26	30/05/2019	Sim	0,0000%
27	02/07/2019	Sim	0,0000%
28	31/07/2019	Sim	0,0000%
29	30/08/2019	Sim	0,0000%
30	02/10/2019	Sim	0,0000%
31	30/10/2019	Sim	0,0000%
32	02/12/2019	Sim	0,0000%
33	02/01/2020	Sim	0,0000%

34	30/01/2020	Sim	0,0000%
35	03/03/2020	Sim	0,0000%
36	01/04/2020	Sim	0,0000%
37	30/04/2020	Sim	0,0000%
38	01/06/2020	Sim	0,0000%
39	01/07/2020	Sim	0,0000%
40	30/07/2020	Sim	0,0000%
41	01/09/2020	Sim	0,0000%
42	30/09/2020	Sim	0,0000%
43	30/10/2020	Sim	0,0000%
44	02/12/2020	Sim	0,0000%
45	30/12/2020	Sim	0,0000%
46	01/02/2021	Sim	0,0000%
47	03/03/2021	Sim	0,0000%
48	31/03/2021	Sim	0,0000%
49	30/04/2021	Sim	0,0000%
50	01/06/2021	Sim	0,0000%
51	30/06/2021	Sim	0,0000%
52	30/07/2021	Sim	0,0000%
53	01/09/2021	Sim	0,0000%
54	30/09/2021	Sim	0,0000%
55	01/11/2021	Sim	0,0000%
56	01/12/2021	Sim	0,0000%
57	30/12/2021	Sim	0,0000%
58	01/02/2022	Sim	0,0000%
59	04/03/2022	Sim	0,0000%
60	30/03/2022	Sim	0,0000%
61	02/05/2022	Sim	0,0000%
62	01/06/2022	Sim	100,0000%

ANEXO III

Declaração do Coordenador Líder

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 Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3600/3624, 10º andar, conjuntos 101 e 102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78, para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor, na qualidade de coordenador líder da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 145ª Série 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, e com os assessores legais contratado para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 9 de janeiro de 2017.

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

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Declaração do Coordenador Líder

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 Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3600/3624, 10º andar, conjuntos 101 e 102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78, para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor, na qualidade de coordenador líder da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 145ª Série 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, e com os assessores legais contratado para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 9 de janeiro de 2017.


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


FABRICIO CUNHA DE ALMEIDA
Diretor

Nome: **Guilherme Benchimol**
Diretor
Cargo:

Nome:
Cargo:



ANEXO IV

Declaração da Companhia Securitizadora

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("**Emissora**"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM n.º 414, na qualidade de Emissora da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("**CRI**") da 145ª Série da 1ª Emissão ("**Emissão**") da RB Capital Companhia de Securitização, declara, para todos os fins e efeitos que (i) nos termos previstos pelas Leis 9.514 e 11.076, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias, bem como sobre quaisquer valores depositados na Conta Centralizadora, (ii) verificou, em conjunto com o XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de coordenador líder, com a Pentágono S.A Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, na qualidade de agente fiduciário, e com os assessores legais contratado para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 9 de janeiro de 2017.

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Por:
Cargo:

Por:
Cargo:

Declaração da Companhia Securitizadora

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM n.º 414, na qualidade de Emissora da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 145ª Série da 1ª Emissão ("Emissão") da RB Capital Companhia de Securitização, declara, para todos os fins e efeitos que (i) nos termos previstos pelas Leis 9.514 e 11.076, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias, bem como sobre quaisquer valores depositados na Conta Centralizadora, (ii) veri ficou, em conjunto com o XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de coordenador líder, com a Pentágono S.A Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, na qualidade de agente fiduciário, e com os assessores legais contratado para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 14 de fevereiro de 2017.

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Avancini
Por: Caroliina Spindola de
Abreu Avancini
Cargo: RG: 43.926.522-8 SSP/SP
CPF: 355.688.948-0º

Thiago
Por: Thiago Ferreira de Sousa
Cargo: RG: 36.108.865-8
CPF: 327.503.898-7º

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 n.º 414, na qualidade de Agente Fiduciário no âmbito da oferta pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da 145ª Série 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 XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de coordenador líder e com os assessores legais contratado para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 9 de janeiro de 2017.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Por:
Cargo:



Declaração do Agente Fiduciário

A PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, salas 302, 303 e 304, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38 ("Agente Fiduciário"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM n.º 414, na qualidade de Agente Fiduciário no âmbito da oferta pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da 145ª Série 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 XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de coordenador líder, e com os assessores legais contratado para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 9 de janeiro de 2017.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS



Por: **Camilla de Souza**
Cargo: **Procuradora**

Versão de Assinatura

ANEXO VI

Descrição dos Imóveis vinculados à Emissão e Destinação dos Recursos

Endereço	Matrícula	Percentual do Recurso recebido	Valor Aproximado	Data Estimada	Lastro
Av. Tancredo Neves, nº 148, na Cidade de Salvador, Estado da Bahia	10404, 14376, 23.562 e 30.755 do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Bahia	15,8%	28.400.000,00	2º semestre 2018	Saldo a pagar da aquisição de participação na Tarsila Empreendimentos e Participações Ltda. (atual denominação da LGR), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.154.783/0001-54, a qual é proprietária da fração ideal de 22,36% do Shopping da Bahia, Imóvel situado na Av. Tancredo Neves, nº 148, na Cidade de Salvador, Estado da Bahia. Saldo a apagar da aquisição de participação na Reishopping Empreendimentos e Participações Ltda., inscrita no CNPJ/MF 39.056.668/0001-96, a qual é proprietária da fração ideal de 8,97% do Shopping da Bahia - Imóvel situado na Av. Tancredo Neves, nº 148, na Cidade de Salvador, Estado da Bahia.

Av. Tancredo Neves, nº 148, na Cidade de Salvador, Estado da Bahia	10404, 14376, 23.562 e 30.755 do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Bahia	8,5%	15.249.793,00	1º semestre 2020	Expansão do Shopping
Rua Maria Soares Sendas, 111, na Cidade de São João de Meriti, Estado do Rio de Janeiro	13.294-A do 1º Ofício da Comarca de São João de Meriti, Estado do Rio de Janeiro	2,8%	5.000.000,00	1º semestre 2020	Expansão do Shopping
Rod. Regis Bittencourt, Km 271,5, na Cidade de Taboão da Serra, Estado de São Paulo	9301 do cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itapeperica da Serra, Estado de São Paulo	4,4%	8.000.000,00	1º semestre 2020	Expansão do Shopping
Av. Vicente de Carvalho, 909, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro	224.972 e 224.974 do Oitavo Serviço Registral de Imóveis do Rio de Janeiro	5,0%	9.000.000,00	2º semestre 2020	Expansão do Shopping
Rod. Washington Luiz, 2.895 - Parque Duque, na Cidade de Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro,	24647 do Registro de Imóveis, 2ª Circunscrição de Duque de Caxias, Rio de Janeiro	6,7%	12.000.000,00	2º semestre 2020	Expansão do Shopping
Rua Conselheiro Moreira de Barros, 2780, Santana, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	33.511; 42.106; 44.572 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	1,8%	3.300.000,00	2º semestre 2020	Expansão do Shopping

Rua Fonseca, 240, Bangu, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro	8078 do 12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro	5,1%	9.250.000,00	2º semestre 2020	Expansão do Shopping
Rua São José, 933, na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo	68259 do 2º Serviço de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, São Paulo	0,3%	500.000,00	1º semestre 2021	Expansão do Shopping
Av. Comendador Gustavo Paiva, 9.994, na Cidade de Maceió, Estado de Alagoas	142.913 do 1º Registro Geral de Imóveis de Maceió	4,6%	8.300.000,00	1º semestre 2021	Expansão do Shopping
Av. Visconde de Souza Franco, 776 - Reduto, na Cidade de Belém, Estado do Pará	196 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belém, Pará	12,5%	22.514.330,00	1º semestre 2017	Aquisição pela Aliança junto à Status de participação detida pela Status na Boulevard Shopping Belém S.A., sendo certo que, mediante a referida aquisição, a Aliança passará a ser detentora de 80% e a Status de 20% do capital social da Boulevard Shopping Belém S.A., a qual é proprietária do imóvel do Boulevard Shopping Belém.
Setor Terminal Norte, Conjunto J - Asa Norte, na Cidade de Brasília, Distrito Federal Brasília - DF	54390 do 2º Cartório do Registro de Imóveis de Brasília, Distrito Federal	1,5%	2.700.000,00	1º semestre 2021	Expansão do Shopping

Av. dos Andradas, 3.000 – Santa Efigênia, na Cidade Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais	103.611 a 103.659, 103.661 a 103.828 e 103.831 a 103.838 do 4º Registro de Imóveis de Belo Horizonte, Minas Gerais	0,2%	278.141,00	1º semestre 2021	Expansão do Shopping
Rod. Augusto Montenegro, 4.300, na Cidade de Belé, Estado do Pará	49083 do 1º Ofício do Registro de Imóveis de Belém, Estado do Pará	8,3%	15.000.000,00	1º semestre 2017	Aquisição pela Aliance junto à Status de participação detida pela Status na Norte Shopping Belém S.A., sendo certo que, mediante a referida aquisição, a Aliance passará a ser detentora de 75% e a Cyrela de 25% do capital social da Norte Shopping Belém S.A., a qual é proprietária do imóvel do Parque Shopping Belém.
Rua Marcondes Salgado, 11-39 - Chácara das Flores, na Cidade de Bauru, Estado de São Paulo	321, 510, 3.374, 4.308, 8.114, 8.115, 8.116, 8.117, 8.903, 16.125, 16.870, 19.852, 23.245, 24.520, 24.521, 29.057, 29.510, 30.322, 32.071, 32.072, 32.073, 32.074, 32.075, 32.076, 32.986, 38.895, 41.327, 43.154, 51.888, 67.140, 84.063, 86.805, 86.806, 88.743, 94.060, 94.285, 96.231, 99.376, 99.377, 100.931 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Bauru, Estado de São Paulo	2,5%	4.550.000,00	1º semestre 2021	Expansão do Shopping
Av. Doutor Sílvio Bastos Tavares, 330 - Parque Rodoviário, na Cidade de Campos dos Goytacazes, no Estado do Rio de Janeiro	3938 do Oitavo Serviço Registral de Imóveis do Rio de Janeiro	3,7%	6.629.023,00	1º semestre 2021	Expansão do Shopping

Rod. do Sol, 5000 - Itaparica, na Cidade de Vila Velha, Estado do Espírito Santo	66187 do 1º Ofício de Vila Velha, Espírito Santo	0,1%	200.000,00	2º semestre 2021	Expansão do Shopping
---	---	------	------------	------------------	----------------------

<p>Av. Francisco Matarazzo, S/N - Água Branca, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo</p>	<p>60.920, 27.987, 83.658, 83.659, 83.660, 83.661, 83.662, 83.663, 83.664, 83.665, 83.666, 83.667, 83.668, 83.669, 83.670, 83.671, 83.672, 83.673, 83.674, 83.675, 83.676, 83.677, 83.678, 83.679, 83.680, 83.681, 83.682, 83.683, 83.684, 83.685, 83.686, 83.687, 83.688, 83.689, 83.691, 83.692, 83.693, 83.694, 83.695, 83.696, 83.697, 83.698, 83.699, 83.700, 83.701, 83.702, 83.703, 83.704, 83.705, 83.706, 83.707, 83.708, 83.709, 83.710, 83.711, 83.712, 83.713, 83.714, 83.715, 83.716, 83.717, 83.718, 83.719, 83.720, 83.721, 83.722, 83.723, 83.724, 83.725, 83.726, 83.727, 83.728, 83.729, 83.730, 83.731, 83.732, 83.733, 83.734, 83.735, 83.736, 83.737, 83.738, 83.739, 83.740, 83.741, 83.742, 83.743, 83.744, 83.745, 83.746, 83.747, 83.748, 83.749, 83.750, 83.751, 83.752, 83.753, 83.754, 83.755, 83.756, 83.757, 83.758, 83.759, 83.760, 83.761, 83.762, 83.763, 83.764, 83.765, 83.766, 83.767, 83.768, 83.769, 83.770, 83.771, 83.772, 83.773, 83.774, 83.775, 83.776, 83.777, 83.778, 83.779, 83.780, 83.781, 83.782, 83.783, 83.784, 83.785, 83.786, 83.787, 83.788 do 2º Ofício de Imóveis da Capital de São Paulo, SP</p>	<p>0,9%</p> <p>1.567.315,00</p>		<p>Expansão do Shopping</p>
			<p>2º semestre 2021</p>	

Av. Germano Franck, 300, na Cidade de Fortaleza, Estado do Ceará	85169 do Registro de Imóveis da 2ª Zona de Fortaleza, Ceará	1,1%	2.000.000,00	2º semestre 2021	Expansão do Shopping
Av. Afrânio de Melo Franco, 290 - Leblon, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro	93672 a 93713 do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, RJ	5,8%	10.561.398,00	2º semestre 2021	Expansão do Shopping
Avenida dos Andradas, nº 3.000, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais	103.839 a 103.906 do 4º Registro de Imóveis de Belo Horizonte, Minas Gerais	8,3%	15.000.000,00	1º semestre 2017	Aquisição de torre comercial
		100,0%	180.000.000,00		

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

DA 145ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA



RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Aberta

CNPJ/MF n.º 02.773.542/0001-22

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255 – 5º andar, parte, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente "Emissora" ou "Securizadora"; e

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 08, Ala B, salas 302, 303 e 304, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente como "Agente Fiduciário".

(adiante designados em conjunto a Emissora, o Agente Fiduciário e os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI como "Partes" e, isoladamente e indistintamente, como "Parte").

Firmam o presente "*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*" ("Aditamento"), de acordo com o artigo 8º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor, a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("Instrução CVM n.º 400"), e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

CONSIDERANDO QUE:

- a) em 14 de fevereiro de 2017 as Partes celebraram o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*" ("Termo" ou "Termo de Securitização"); e
- b) a Emissora pretende alterar o Termo de Securitização por meio deste Aditamento para prever a averbação da CCI no competente registro de imóveis, de acordo com os termos e condições seguintes:

II – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Os termos definidos e expressões adotadas neste Aditamento, iniciados em letras maiúsculas, no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEGUNDA - ADITAMENTO

2.1. A Emissora resolve, com o objetivo de prever a averbação da CCI no competente registro de imóveis, incluir a Cláusula 8.2.3. no Termo de Securitização que passará a vigorar com a redação seguinte:

"8.2.3. Averbação da CCI. A Emissora apresentará a CCI para averbação junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente dentro de até 10 (dez) Dias Úteis contados desta data.

8.2.3.1. A Emissora deverá encaminhar ao Agente Fiduciário cópia digitalizada da CCI devidamente averbada no Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos a contar desta data, observado o estabelecido na Cláusula 8.2.3.2 abaixo.

8.2.3.2. Exclusivamente na hipótese do Cartório de Registro de Imóveis competente solicitar o cumprimento de quaisquer exigências ou de atrasos provocados pelo próprio Cartório de Registro de Imóveis competente ou por quaisquer terceiros, sem que haja culpa da Emissora e desde que a Emissora comprove ao Agente Fiduciário que atuou diligentemente no processo de registro e/ou de cumprimento de exigências eventualmente realizadas pelo Cartório de Registro de Imóveis, o prazo mencionado na Cláusula 8.2.3.1 acima será automaticamente prorrogado por iguais períodos de 60 (sessenta) dias corridos, exclusivamente para o cumprimento das referidas exigências, devendo a Emissora manter válida a prenotação durante todo o período de cumprimento das exigências.

8.2.3.3. Todos os custos e despesas relativos à averbação da CCI no Cartório de Registro de Imóveis serão arcados pela Devedora, na forma da Cláusula 10.10 do Contrato de Cessão. As partes envolvidas ficam desde já autorizadas a praticar todos os atos necessários à averbação da CCI acima prevista, incluindo, mas sem se limitar, a assinatura de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI."

2.2. Adicionalmente, a Emissora resolve alterar o item (k) da Cláusula 10.3 do Termo de Securitização, que passará a vigorar com a redação seguinte:

"10.3. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

[...]

k) verificar a regularidade da constituição das garantias reais, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade, bem como acompanhar o processo de averbação da CCI no registro de imóveis competente, a ser conduzido pela Emissora, nos termos das Cláusulas 8.2.3 e seguintes acima; [...]"

CLÁUSULA TERCEIRA - DECLARAÇÕES E RETIFICAÇÕES

3.1. As alterações feitas por meio deste Aditamento não implicam em novação, pelo que permanecem ainda validas e em vigor todas as obrigações, cláusulas, termos e condições previstas no Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alterados nos termos deste Aditamento.

CLÁUSULA QUARTA - REGISTRO

4.1. Este Aditamento será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931/04, conforme cláusula 16.1. do Termo de Securitização.

CLÁUSULA QUINTA – DISPOSIÇÕES FINAIS

5.1. Este Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretroatável, obrigando-se a Emissora ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

5.2. Este Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

5.3. Este Aditamento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, incisos I e III, do Código de Processo Civil, e as obrigações aqui encerradas estão sujeitas a execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes, do Código de Processo Civil.

5.4. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Aditamento.


E, por estarem assim justas e contratadas, as partes firmam o presente Aditamento, em 3 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo-assinadas.

São Paulo, 3 de março de 2017.


* * * * *

[Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 145ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização, firmado, em 3 de março 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: **Carolina Spindola de
Abreu Avancini**
Cargo: **RG: 43.926.522-8 SSP/SP
CPF: 355.688.948-00**



Nome: **Flavia Palacios Mendonça Bailune**
Cargo: **RG: 60.917105-7 (SSP/SP)
CPF: 052.718.227-37**


[Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 145ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização, firmado, em 3 de março de 2017, entre a RB Capital Companhia de Securitização e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários]

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS



Nome: Carolina de Souza
Cargo: Procuradora

TESTEMUNHAS:



Nome: Yumi F. A. Takahashi
RG n.º: CPF: 142.183.897-12
CPF/MF n.º: RG: 12.808.834-6



Nome: Flávia Bonazza
RG n.º: CPF: 154.508.427-08
CPF/MF n.º: ID: 21.513.453-7

ANEXO XII

INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS DA ALIANSCE REFERENTES
AO PERÍODO DE 3 (TRÊS) MESES ENCERRADO EM SETEMBRO, RESPECTIVAS
NOTAS EXPLICATIVAS E PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Índice

Dados da Empresa	
Composição do Capital	1
Proventos em Dinheiro	2
DFs Individuais	
Balanço Patrimonial Ativo	3
Balanço Patrimonial Passivo	4
Demonstração do Resultado	5
Demonstração do Resultado Abrangente	6
Demonstração do Fluxo de Caixa	7
Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido	
DMPL - 01/01/2016 à 30/09/2016	9
DMPL - 01/01/2015 à 30/09/2015	10
Demonstração do Valor Adicionado	11
DFs Consolidadas	
Balanço Patrimonial Ativo	12
Balanço Patrimonial Passivo	13
Demonstração do Resultado	14
Demonstração do Resultado Abrangente	15
Demonstração do Fluxo de Caixa	16
Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido	
DMPL - 01/01/2016 à 30/09/2016	18
DMPL - 01/01/2015 à 30/09/2015	19
Demonstração do Valor Adicionado	20
Comentário do Desempenho	21
Notas Explicativas	31
Pareceres e Declarações	
Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	90
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	92
Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes	93

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2016
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	184.725.157
Preferenciais	0
Total	184.725.157
Em Tesouraria	
Ordinárias	717.800
Preferenciais	0
Total	717.800

Dados da Empresa / Proventos em Dinheiro

Evento	Aprovação	Provento	Início Pagamento	Espécie de Ação	Classe de Ação	Provento por Ação (Reais / Ação)
Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária	29/04/2016	Dividendo	20/05/2016	Ordinária		0,10937
Reunião do Conselho de Administração	22/12/2015	Juros sobre Capital Próprio	08/04/2016	Ordinária		0,09875

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2016	Exercício Anterior 31/12/2015
1	Ativo Total	2.890.227	2.557.190
1.01	Ativo Circulante	304.526	141.903
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.626	2.226
1.01.02	Aplicações Financeiras	238.365	84.172
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	238.365	84.172
1.01.02.01.03	Aplicações financeiras de curto prazo	238.365	84.172
1.01.03	Contas a Receber	24.631	16.489
1.01.03.01	Cientes	13.330	13.855
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	11.301	2.634
1.01.03.02.01	Dividendos a receber e juros sobre capital próprio	11.301	2.634
1.01.06	Tributos a Recuperar	34.446	34.986
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	34.446	34.986
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	5.458	4.030
1.01.08.03	Outros	5.458	4.030
1.01.08.03.02	Outros créditos	5.458	4.030
1.02	Ativo Não Circulante	2.585.701	2.415.287
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	16.270	4.595
1.02.01.06	Tributos Diferidos	6.884	0
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	6.884	0
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	9.386	4.595
1.02.01.09.03	Depósitos judiciais	320	314
1.02.01.09.04	Outros créditos	9.066	4.281
1.02.02	Investimentos	2.554.408	2.389.709
1.02.02.01	Participações Societárias	2.390.110	2.245.080
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	2.390.110	2.245.080
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	164.298	144.629
1.02.03	Imobilizado	4.411	4.757
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	4.411	4.757
1.02.04	Intangível	10.612	16.226
1.02.04.01	Intangíveis	10.612	16.226

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2016	Exercício Anterior 31/12/2015
2	Passivo Total	2.890.227	2.557.190
2.01	Passivo Circulante	313.102	103.050
2.01.02	Fornecedores	2.290	6.678
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	2.290	6.678
2.01.03	Obrigações Fiscais	2.180	3.793
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	2.180	3.793
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	52	171
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições a recolher	2.128	3.622
2.01.05	Outras Obrigações	308.632	92.579
2.01.05.02	Outros	308.632	92.579
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	9.174	31.343
2.01.05.02.05	Outras obrigações	7.026	4.097
2.01.05.02.06	Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	46.843	57.139
2.01.05.02.07	Passivo relacionado a ativo não circulante mantido para a venda	245.589	0
2.02	Passivo Não Circulante	437.216	634.361
2.02.02	Outras Obrigações	434.424	628.502
2.02.02.02	Outros	434.424	628.502
2.02.02.02.04	Receitas diferidas	3.598	3.309
2.02.02.02.05	Instrumentos financeiros derivativos	5.338	5.978
2.02.02.02.06	Outras obrigações	22.238	26.784
2.02.02.02.07	Impostos e contribuições a recolher	307	307
2.02.02.02.08	Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	402.943	368.745
2.02.02.02.09	Obrigações relacionadas a Propriedades para Investimento - Torre comercial	0	223.379
2.02.03	Tributos Diferidos	0	3.067
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	3.067
2.02.04	Provisões	2.792	2.792
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	2.792	2.792
2.02.04.01.05	Provisões para contingências	2.792	2.792
2.03	Patrimônio Líquido	2.139.909	1.819.779
2.03.01	Capital Social Realizado	1.743.692	1.413.854
2.03.02	Reservas de Capital	-29.542	-31.145
2.03.02.04	Opções Outorgadas	22.600	20.997
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-8.430	-8.430
2.03.02.07	Outras reservas de capital	2	2
2.03.02.08	(-)Gastos com emissões de ações	-43.714	-43.714
2.03.04	Reservas de Lucros	379.513	391.788
2.03.04.01	Reserva Legal	34.036	34.036
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	345.477	357.752
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	46.246	45.282

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2016 à 30/09/2016	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2016 à 30/09/2016	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2015 à 30/09/2015	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2015 à 30/09/2015
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	25.928	82.218	26.752	80.684
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-16.077	-48.518	-15.686	-45.975
3.03	Resultado Bruto	9.851	33.700	11.066	34.709
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-393	19.870	157.748	177.653
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.018	-2.664	-131	-482
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-13.016	-44.106	-14.070	-46.177
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	138.932	138.155
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-2.189	-2.853	0	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	15.830	69.493	33.017	86.157
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	9.458	53.570	168.814	212.362
3.06	Resultado Financeiro	-23.796	-75.796	-26.079	-71.599
3.06.01	Receitas Financeiras	2.103	5.867	5.876	21.434
3.06.02	Despesas Financeiras	-25.899	-81.663	-31.955	-93.033
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-14.338	-22.226	142.735	140.763
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	3.456	9.951	-27.203	-22.051
3.08.01	Corrente	0	0	-5.015	-5.015
3.08.02	Diferido	3.456	9.951	-22.188	-17.036
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-10.882	-12.275	115.532	118.712
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-10.882	-12.275	115.532	118.712
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,06690	-0,07550	0,71700	0,73700
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,06550	-0,07390	0,69570	0,71480

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2016 à 30/09/2016	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2016 à 30/09/2016	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2015 à 30/09/2015	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2015 à 30/09/2015
4.01	Lucro Líquido do Período	-10.882	-12.275	115.532	118.712
4.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	-1.034
4.02.01	Variação sobre Instrumentos financeiros derivativos - Hedge Accounting	0	0	0	-1.034
4.03	Resultado Abrangente do Período	-10.882	-12.275	115.532	117.678

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2016 à 30/09/2016	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2015 à 30/09/2015
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	21.192	69.871
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-43.056	-18.070
6.01.01.01	Lucro (prejuízo) do período	-12.275	118.712
6.01.01.02	Aluguel linear	-1.099	-1.150
6.01.01.03	Depreciação e Amortização	8.089	7.259
6.01.01.04	Ganho de equivalência patrimonial	-69.493	-86.157
6.01.01.05	Constituição (reversão) de provisão para devedores duvidosos	2.664	482
6.01.01.06	Remuneração com base em opção de ações	1.603	2.739
6.01.01.07	Juros sobre capital próprio	-11.935	-3.500
6.01.01.08	Apropriação juros/var monet s/oper financeiras	49.981	68.548
6.01.01.09	Valor justo dos instrumentos financeiros derivativos	-640	639
6.01.01.10	Imposto de renda e contribuição social diferidos	-9.951	17.036
6.01.01.11	Ganho na perda de controle - valor justo	0	-75.113
6.01.01.12	Ganho de capital na venda de participação	0	-67.565
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	11.752	24.336
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	-1.040	2.926
6.01.02.02	Outros créditos	-5.225	2.927
6.01.02.03	Impostos a recuperar	2.331	-2.015
6.01.02.04	Fornecedores	-4.388	-2.810
6.01.02.05	Impostos e contribuições a recolher	-810	3.333
6.01.02.06	Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial	22.210	23.732
6.01.02.07	Outras obrigações	-1.615	-3.269
6.01.02.08	Receitas diferidas	289	-488
6.01.03	Outros	52.496	63.605
6.01.03.01	Impostos pagos	-1.799	-1.782
6.01.03.02	Recebimento de juros sobre capital próprio e dividendos	54.295	65.387
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-303.383	84.931
6.02.02	Aquisição de ativo imobilizado	-283	-248
6.02.03	Aquisição de propriedade para investimento - Shopping	-19.669	-14.377
6.02.04	Aquisição de investimentos	-132.028	-73.542
6.02.05	Resgate/(aplicação) em títulos e valores mobiliários	-154.194	44.079
6.02.06	Venda de investimentos	0	132.430
6.02.07	Aquisições de intangíveis	2.791	-3.411
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	281.591	-155.154
6.03.01	Aumento de capital	329.839	45.876
6.03.02	Dividendos pagos	-22.169	-110.660
6.03.03	Pagamento juros - empréstimos/financiamentos e CRI	-37.770	-19.166
6.03.04	Pagamento principal - empréstimos/financiamentos e CRI	-43.910	-12.394
6.03.05	Pagamento de custo de estruturação - empréstimos/financiamentos e CRI	-229	-4.662
6.03.06	Pagamento juros de debêntures	-17.279	-27.947
6.03.07	Pagamento do custo de reestruturação - Debêntures	-1.891	-186
6.03.08	Captação de empréstimos e financiamentos	0	74.400
6.03.09	Emissão de debêntures	75.000	0

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2016 à 30/09/2016	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2015 à 30/09/2015
6.03.10	Recompra de ações	0	-7.915
6.03.11	Pagto principal de debêntures	0	-92.500
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-600	-352
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	2.226	1.544
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.626	1.192

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2016 à 30/09/2016**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldo Iniciais	1.413.854	-31.145	391.788	0	45.282	1.819.779
5.03	Saldo Iniciais Ajustados	1.413.854	-31.145	391.788	0	45.282	1.819.779
5.04	Transações de Capital com os Sócios	329.838	1.603	0	0	0	331.441
5.04.01	Aumentos de Capital	329.838	0	0	0	0	329.838
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.603	0	0	0	1.603
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-12.275	0	-12.275
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-12.275	0	-12.275
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	964	964
5.06.04	Transações com acionistas não controladores	0	0	0	0	964	964
5.07	Saldo Finais	1.743.692	-29.542	391.788	-12.275	46.246	2.139.909

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2015 à 30/09/2015**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldo Iniciais	1.367.977	-26.041	362.853	0	46.288	1.751.077
5.03	Saldo Iniciais Ajustados	1.367.977	-26.041	362.853	0	46.288	1.751.077
5.04	Transações de Capital com os Sócios	45.877	-5.176	-69.408	0	0	-28.707
5.04.01	Aumentos de Capital	45.877	0	0	0	0	45.877
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	2.739	0	0	0	2.739
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-7.915	0	0	0	-7.915
5.04.08	Distribuição dividendos complementares	0	0	-69.408	0	0	-69.408
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	118.712	-1.034	117.678
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	118.712	0	118.712
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-1.034	-1.034
5.05.02.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	-1.034	-1.034
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	28	28
5.06.04	Transações com acionistas não controladores	0	0	0	0	28	28
5.07	Saldo Finais	1.413.854	-31.217	293.445	118.712	45.282	1.840.076

DFs Individuais / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2016 à 30/09/2016	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2015 à 30/09/2015
7.01	Receitas	91.731	229.201
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	88.401	86.854
7.01.02	Outras Receitas	5.994	142.829
7.01.04	Provisão/Reversão de Créd. Liquidação Duvidosa	-2.664	-482
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-60.574	-54.731
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-43.878	-41.496
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-16.696	-13.235
7.03	Valor Adicionado Bruto	31.157	174.470
7.04	Retenções	-8.089	-7.259
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-8.089	-7.259
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	23.068	167.211
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	75.360	107.591
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	69.493	86.157
7.06.02	Receitas Financeiras	5.867	21.434
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	98.428	274.802
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	98.428	274.802
7.08.01	Pessoal	31.956	33.509
7.08.01.01	Remuneração Direta	22.539	23.539
7.08.01.04	Outros	9.417	9.970
7.08.01.04.01	Honorários da diretoria	6.507	7.078
7.08.01.04.02	Participação dos empregados nos lucros	2.910	2.892
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-3.681	28.298
7.08.02.01	Federais	-5.737	26.295
7.08.02.03	Municipais	2.056	2.003
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	82.428	94.283
7.08.03.01	Juros	81.663	93.033
7.08.03.02	Aluguéis	765	1.250
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-12.275	118.712
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-12.275	118.712

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2016	Exercício Anterior 31/12/2015
1	Ativo Total	4.364.381	4.115.208
1.01	Ativo Circulante	711.143	297.078
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	15.998	15.425
1.01.02	Aplicações Financeiras	353.403	120.620
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	353.403	120.620
1.01.03	Contas a Receber	95.707	89.604
1.01.03.01	Clientes	92.936	89.604
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	2.771	0
1.01.03.02.01	Dividendos a receber e Juros s/ capital próprio	2.771	0
1.01.06	Tributos a Recuperar	50.381	57.411
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	50.381	57.411
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	195.654	14.018
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	175.345	0
1.01.08.01.01	Ativo não circulante mantido para venda	175.345	0
1.01.08.03	Outros	20.309	14.018
1.01.08.03.02	Outros créditos	20.309	14.018
1.02	Ativo Não Circulante	3.653.238	3.818.130
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	46.270	39.090
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	46.270	39.090
1.02.01.09.04	Outros créditos	20.375	20.551
1.02.01.09.08	Depósitos judiciais	25.895	18.539
1.02.02	Investimentos	3.317.741	3.488.585
1.02.02.01	Participações Societárias	416.987	413.951
1.02.02.01.04	Outras Participações Societárias	416.987	413.951
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	2.900.754	3.074.634
1.02.02.02.01	Propriedades para investimento - Torre comercial	0	174.945
1.02.02.02.02	Propriedades para investimento - Shopping	2.900.754	2.899.689
1.02.03	Imobilizado	6.851	7.329
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	6.851	7.329
1.02.04	Intangível	282.376	283.126
1.02.04.01	Intangíveis	282.376	283.126

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2016	Exercício Anterior 31/12/2015
2	Passivo Total	4.364.381	4.115.208
2.01	Passivo Circulante	533.031	320.420
2.01.02	Fornecedores	11.101	18.911
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	11.101	18.911
2.01.03	Obrigações Fiscais	20.502	27.052
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	20.502	27.052
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	8.602	14.834
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições a recolher	11.900	12.218
2.01.05	Outras Obrigações	501.428	274.457
2.01.05.02	Outros	501.428	274.457
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	11.346	31.755
2.01.05.02.05	Outras obrigações	34.722	23.871
2.01.05.02.06	Obrigações por compra de ativos	6.667	18.721
2.01.05.02.08	Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	203.104	200.110
2.01.05.02.09	Passivo relacionado a ativo não circulante mantido para a venda	245.589	0
2.02	Passivo Não Circulante	1.597.139	1.882.453
2.02.02	Outras Obrigações	1.529.012	1.817.631
2.02.02.02	Outros	1.529.012	1.817.631
2.02.02.02.04	Obrigações por compra de ativos	21.258	22.222
2.02.02.02.05	Receitas diferidas	24.014	28.273
2.02.02.02.06	Instrumentos financeiros derivativos	5.338	5.978
2.02.02.02.07	Outras obrigações	4.587	13.260
2.02.02.02.08	Impostos e contribuições a recolher	7.033	7.234
2.02.02.02.09	Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	1.466.782	1.517.285
2.02.02.02.10	Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - Torre comercial	0	223.379
2.02.03	Tributos Diferidos	65.916	62.675
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	65.916	62.675
2.02.04	Provisões	2.211	2.147
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	2.211	2.147
2.02.04.01.05	Provisões para contingências	2.211	2.147
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.234.211	1.912.335
2.03.01	Capital Social Realizado	1.743.692	1.413.854
2.03.02	Reservas de Capital	-29.542	-31.145
2.03.02.04	Opções Outorgadas	22.600	20.997
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-8.430	-8.430
2.03.02.07	Outras reservas de capital	2	2
2.03.02.08	Gasto com emissão de ações	-43.714	-43.714
2.03.04	Reservas de Lucros	379.513	391.788
2.03.04.01	Reserva Legal	34.036	34.036
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	345.477	357.752
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	46.246	45.282
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	94.302	92.556

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual	Acumulado do Atual	Igual Trimestre do	Acumulado do Exercício
		01/07/2016 à 30/09/2016	01/01/2016 à 30/09/2016	Exercício Anterior	Anterior
				01/07/2015 à 30/09/2015	01/01/2015 à 30/09/2015
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	113.159	348.802	122.418	359.089
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-29.956	-90.888	-32.177	-95.375
3.03	Resultado Bruto	83.203	257.914	90.241	263.714
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-23.045	-50.100	129.767	98.581
3.04.01	Despesas com Vendas	-8.591	-24.487	-2.796	-9.781
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-14.049	-47.252	-15.331	-49.401
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	141.124	138.786
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-2.699	-665	0	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	2.294	22.304	6.770	18.977
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	60.158	207.814	220.008	362.295
3.06	Resultado Financeiro	-65.634	-199.412	-65.401	-187.969
3.06.01	Receitas Financeiras	4.549	12.609	9.284	30.610
3.06.02	Despesas Financeiras	-70.183	-212.021	-74.685	-218.579
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-5.476	8.402	154.607	174.326
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-4.322	-15.785	-35.663	-45.892
3.08.01	Corrente	-3.905	-12.543	-7.895	-20.974
3.08.02	Diferido	-417	-3.242	-27.768	-24.918
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-9.798	-7.383	118.944	128.434
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-9.798	-7.383	118.944	128.434
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-10.882	-12.275	115.532	118.712
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	1.084	4.892	3.412	9.722
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,06690	-0,07550	0,71700	0,73700
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,06530	-0,07390	0,69570	0,71480

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2016 à 30/09/2016	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2016 à 30/09/2016	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2015 à 30/09/2015	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2015 à 30/09/2015
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-9.798	-7.383	118.944	128.434
4.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	-1.034
4.02.01	Varição sobre Instrumentos financeiros derivativos - Hedge Accounting	0	0	0	-1.034
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-9.798	-7.383	118.944	127.400
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-10.882	-12.275	115.532	117.678
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	1.084	4.892	3.412	9.722

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2016 à 30/09/2016	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2015 à 30/09/2015
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	191.213	235.640
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	205.095	231.835
6.01.01.01	Lucro (prejuízo) do período	-12.275	118.712
6.01.01.02	Aluguel linear	-16.356	-9.210
6.01.01.03	Depreciação e Amortização	49.811	53.497
6.01.01.04	Ganho de equivalência patrimonial	-22.304	-18.977
6.01.01.05	Constituição (reversão) de provisão para devedores duvidosos	24.487	9.781
6.01.01.06	Remuneração com base em opção de ações	1.603	2.739
6.01.01.07	Apropriação juros/var monet s/oper financeiras	177.527	192.414
6.01.01.08	Valor justo dos instrumentos financeiros derivativos	-640	639
6.01.01.09	Imposto de renda e contribuição social diferidos	3.242	24.918
6.01.01.10	Ganho na perda de controle - valor justo	0	-75.113
6.01.01.11	Ganho de capital na venda de participação	0	-67.565
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	27.395	51.226
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	-11.463	5.297
6.01.02.02	Outros créditos	-3.036	-5.968
6.01.02.03	Impostos a recuperar	7.031	-5.522
6.01.02.04	Fornecedores	-7.810	-4.249
6.01.02.05	Impostos e contribuições a recolher	31.372	43.419
6.01.02.06	Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial	22.210	23.732
6.01.02.07	Outras obrigações	-6.650	1.697
6.01.02.08	Receitas diferidas	-4.259	-7.180
6.01.03	Outros	-41.277	-47.421
6.01.03.01	Impostos pagos	-41.277	-47.421
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-275.343	77.857
6.02.01	Aquisição de propriedade para investimento – torre comercial	0	-9.082
6.02.02	Aquisições de ativo imobilizado	-264	-1.227
6.02.03	Aquisições de propriedade para investimento - shopping	-45.598	-235.322
6.02.04	Aquisições de investimentos	22.275	159.989
6.02.05	Aquisições de títulos e valores mobiliários	-232.783	44.000
6.02.06	Pagamento de obrigação por compra de ativos	-15.455	-11.462
6.02.07	Aquisição de intangíveis	-3.118	-1.469
6.02.08	Aquisição de ativo mantido para venda	-400	0
6.02.09	Venda de propriedade para investimento	0	132.430
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	84.703	-321.170
6.03.01	Aumento de capital	329.839	45.876
6.03.02	Dividendos pagos	-23.477	-111.325
6.03.03	Pagamento de juros s/empréstimos/financiamentos e CRI	-151.847	-115.393
6.03.04	Pagamento de principal s/empréstimos/financiamentos e CRI	-125.413	-81.518
6.03.05	Pagamento de custo de estruturação - empréstimos/financiamentos e CRI	-229	-4.662
6.03.06	Pagamento juros de debêntures	-17.279	-27.947

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2016 à 30/09/2016	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2015 à 30/09/2015
6.03.07	Pagamento de custo de estruturação - debêntures	-1.891	-186
6.03.08	Captação de empréstimos e financiamentos	0	74.400
6.03.09	Emissão de debêntures	75.000	0
6.03.10	Recompra de ações	0	-7.915
6.03.11	Pagto principal de debêntures	0	-92.500
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	573	-7.673
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	15.425	23.147
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	15.998	15.474

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2016 à 30/09/2016**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldo Inicial	1.413.854	-31.145	391.788	0	45.282	1.819.779	92.556	1.912.335
5.03	Saldo Inicial Ajustado	1.413.854	-31.145	391.788	0	45.282	1.819.779	92.556	1.912.335
5.04	Transações de Capital com os Sócios	329.838	1.603	0	0	0	331.441	0	331.441
5.04.01	Aumentos de Capital	329.838	0	0	0	0	329.838	0	329.838
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.603	0	0	0	1.603	0	1.603
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-12.275	0	-12.275	4.892	-7.383
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-12.275	0	-12.275	4.892	-7.383
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	964	964	-3.146	-2.182
5.06.04	Transações com acionistas não controladores	0	0	0	0	964	964	-3.146	-2.182
5.07	Saldo Final	1.743.692	-29.542	391.788	-12.275	46.246	2.139.909	94.302	2.234.211

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2015 à 30/09/2015**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldo Iniciais	1.367.977	-26.041	362.853	0	46.288	1.751.077	131.612	1.882.689
5.03	Saldo Iniciais Ajustados	1.367.977	-26.041	362.853	0	46.288	1.751.077	131.612	1.882.689
5.04	Transações de Capital com os Sócios	45.877	-5.176	-69.408	0	0	-28.707	0	-28.707
5.04.01	Aumentos de Capital	45.877	0	0	0	0	45.877	0	45.877
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	2.739	0	0	0	2.739	0	2.739
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-7.915	0	0	0	-7.915	0	-7.915
5.04.08	Distribuição dividendos complementares	0	0	-69.408	0	0	-69.408	0	-69.408
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	118.712	-1.034	117.678	9.722	127.400
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	118.712	0	118.712	9.722	128.434
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-1.034	-1.034	0	-1.034
5.05.02.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	-1.034	-1.034	0	-1.034
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	28	28	-50.470	-50.442
5.06.04	Transações com acionistas não controladores	0	0	0	0	28	28	-50.470	-50.442
5.07	Saldo Finais	1.413.854	-31.217	293.445	118.712	45.282	1.840.076	90.864	1.930.940

DFs Consolidadas / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2016 à 30/09/2016	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2015 à 30/09/2015
7.01	Receitas	384.558	537.800
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	380.889	382.094
7.01.02	Outras Receitas	28.156	165.487
7.01.04	Provisão/Reversão de Créd. Liquidação Duvidosa	-24.487	-9.781
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-83.815	-76.340
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-44.848	-38.651
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-38.967	-37.689
7.03	Valor Adicionado Bruto	300.743	461.460
7.04	Retenções	-49.643	-53.320
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-49.643	-53.320
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	251.100	408.140
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	34.913	49.587
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	22.304	18.977
7.06.02	Receitas Financeiras	12.609	30.610
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	286.013	457.727
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	286.013	457.727
7.08.01	Pessoal	32.476	34.037
7.08.01.01	Remuneração Direta	23.059	24.067
7.08.01.04	Outros	9.417	9.970
7.08.01.04.01	Honorários da diretoria	6.507	7.078
7.08.01.04.02	Participação dos empregados nos lucros	2.910	2.892
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	48.002	75.305
7.08.02.01	Federais	42.066	69.933
7.08.02.03	Municipais	5.936	5.372
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	212.918	219.951
7.08.03.01	Juros	212.021	218.579
7.08.03.02	Aluguéis	897	1.372
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-7.383	128.434
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-12.275	118.712
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	4.892	9.722



Comentário de Desempenho 3T16



Índice de Ações com Governança Corporativa Diferenciada

IGC

Índice Imobiliário **IMOB**

Índice de Ações com Tag Along Diferenciado **ITAG**

Índice Brasil **IBRX**

APOIADORA OFICIAL





Comentário de Desempenho

Rio de Janeiro, 7 de novembro de 2016 – A Aliansce Shopping Centers S.A. (Bovespa: ALSC3), uma das maiores proprietárias de shopping centers do país, anuncia seus resultados do 3º trimestre de 2016 (3T16) e dos 9 primeiros meses de 2016 (9M16). As informações financeiras gerenciais são apresentadas de forma consolidada e em milhares de reais (R\$), conforme as práticas adotadas no Brasil, através dos CPCs emitidos e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e normas internacionais de contabilidade – IFRS, emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), exceto quanto aos efeitos da adoção dos pronunciamentos CPC 19 (R2) e CPC 18 (R2) – IFRS 10 e 11. As informações financeiras gerenciais refletem a participação da Companhia em cada shopping, com exceção do Boulevard Belém e Boulevard Belo Horizonte, que são consolidados 100%, em linha com as demonstrações financeiras consolidadas.

As informações não contábeis da Companhia não foram especificamente auditadas pelos auditores independentes, mas devem ser lidas em conexão com o exame das demonstrações financeiras nos termos da NBC TA – (ISA 720).

Descrição dos negócios, serviços e mercados de atuação em 30 de setembro de 2016

Nossas principais atividades são as participações em Shopping Centers e a prestação de serviços no segmento de Shopping Centers, que envolve: **(i) a administração de Shopping Centers; (ii) a comercialização de espaços de Shopping Centers; e (iii) o planejamento e desenvolvimento de Shopping Centers.**

Somos uma empresa *full service* com atuação em todas as fases de implementação de Shopping Centers, desde o planejamento (estudo de viabilidade do empreendimento), desenvolvimento do projeto, lançamento do Shopping Center, até o gerenciamento da estrutura e gestão financeira, comercial, jurídica e até operacional.

Administração e Comercialização de Shopping Centers e espaços de Mall

A atividade de administração de Shopping Centers consiste na administração estratégica e das atividades de rotina do Shopping Center compreendido pela gestão financeira, jurídica, comercial e operacional do empreendimento. Cabe ressaltar que as atividades de administração podem ser praticadas pela Companhia e suas subsidiárias.

A atividade de comercialização de Shopping Centers engloba a comercialização de lojas, as atividades de Merchandising e a comercialização de espaços de Malls.

Planejamento e desenvolvimento de Shopping Centers

O planejamento e o desenvolvimento de Shopping Centers requerem um profundo conhecimento do setor, tendo em vista que a primeira fase inclui a realização de uma análise preliminar do projeto visando uma maior compreensão do comportamento dos consumidores na área de influência do shopping e a elaboração de estudo de viabilidade econômico-financeira. Outra questão fundamental refere-se à definição do *tenant mix*, ou seja, o balanceamento das lojas em cada ramo de atuação, assim como o levantamento das áreas disponíveis para locação. Em resumo, o desenvolvimento de um Shopping Center consiste nas seguintes etapas: (i) Identificação de oportunidades; (ii) Análise de viabilidade; (iii) Aprovação do investimento; (iv) Lançamento; (v) Construção; (vi) Comercialização e; (vii) Administração.



Política de reinvestimento de lucros e distribuição de dividendos

Aos Acionistas está assegurado, pelo estatuto social, um dividendo mínimo correspondente a 25% do lucro líquido apurado em cada exercício social, ajustado consoante à legislação em vigor.

A administração poderá, mediante aprovação da assembleia geral, destinar até 70% (setenta por cento) do lucro líquido para Reserva de Retenção de Lucros, prevista no Estatuto Social. A administração poderá também, baseada em orçamento de capital, destinar a parcela remanescente de lucro líquido do Exercício não distribuída como dividendo obrigatório, na sua integralidade ou parcialmente, à realização de novos investimentos respeitando em qualquer caso, o limite global do artigo 199 da lei 6.404/76, cujo texto foi alterado pela lei 11.638/07.

Recursos Humanos

Em 30 de setembro de 2016, a Aliansce possuía 205 funcionários no seu quadro comparado a 224 funcionários em 30 de setembro de 2015. A rotatividade média de empregados foi de 4,74% no 3T16. No 3T15, a rotatividade foi de 5,36%.

A Companhia e suas subsidiárias possuem contratos com empresas terceirizadas que proveem significativa quantidade de mão de obra, dentre os quais se destacam: serviços de segurança, alimentação dos empregados, limpeza e manutenção predial.

Nosso sistema de remuneração para Empregados é composto de faixas de renda numa escala vertical, combinadas com pontos salariais na horizontal, permitindo promoções e aumentos por mérito.

A Companhia oferece aos seus empregados benefícios diversos como assistência médica, vale refeição, vale transporte e seguro de vida. Adicionalmente informamos que não possuímos áreas e/ou atividades insalubres ou perigosas, de acordo com a legislação vigente.

A política de desenvolvimento de RH e treinamento da Companhia consiste nas ações empresariais que visam ampliar, desenvolver e aperfeiçoar as habilidades do colaborador para seu crescimento profissional, assim como: cursos de inglês, graduação e pós-graduação.

Responsabilidade Social

O Compromisso da Companhia para a Sustentabilidade demonstra o nosso pacto com a ética nos negócios, o desenvolvimento das comunidades do entorno de nossos empreendimentos, o uso adequado de recursos naturais e a preservação do meio ambiente.

A Companhia mantém, por meio de seus shoppings, diversos projetos de responsabilidade social, incentivo e patrocínio cultural, como, por exemplo, o projeto “Transformar”, do Via Parque Shopping, que ensina técnicas de aproveitamento total dos alimentos para donas de casa da comunidade de Cidade de Deus, contribuindo para melhoria dos índices de desnutrição da comunidade. A Companhia apoia também Iniciativas de esporte e cidadania com o projeto “Viva Vôlei” nos shoppings Grande Rio e Carioca, onde o trabalho consiste na inclusão de crianças de 7 a 14 anos de comunidades vizinhas aos shoppings por meio da prática do voleibol, ensinando às crianças da comunidade, de forma lúdica, valores como igualdade, solidariedade, e a importância do trabalho em equipe na formação da cidadania. A Companhia, aposta em desenvolvimento sustentável, e implementa, projetos de responsabilidade socioambiental. O Caxias Shopping, através, do projeto “Lixo Zero – Transformando para preservar”, será o primeiro shopping da região sudeste a conquistar a marca de “lixo zero”. Hoje o shopping conta com uma estação de tratamento de resíduos, que recicla água, para reutilização em descargas e jardinagem. O trabalho inclui a separação do lixo em diferentes categorias para reciclagem e na transformação do lixo em adubo orgânico.



Câmara de Arbitragem do Mercado

A Companhia está vinculada à Câmara de Arbitragem do mercado, conforme o artigo 38 do seu Estatuto Social abaixo:

“Artigo 38.- A Companhia, seus acionistas, administradores e os membros do Conselho Fiscal obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, da validade, da eficácia, da interpretação, da violação e de seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, no Estatuto Social da Companhia, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento de Listagem do Novo Mercado, do Contrato de Participação no Novo Mercado e do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado.

Relacionamento com Auditores Externos

Em atendimento à instrução CVM 381/03, informamos que a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes prestou somente serviços de auditoria durante o período findo em 30 de setembro de 2016.

Conciliação entre demonstrações financeiras contábeis consolidadas e gerenciais

Apresentamos abaixo a conciliação contábil versus gerencial das demonstrações financeiras do período findo em 30 de setembro de 2016 e 2015. As informações gerenciais consideram o registro da consolidação proporcional nas participações em controladas em conjunto e negócios em conjunto, cuja aplicação foi descontinuada a partir de 1 de janeiro de 2013, conforme CPC 18 e 19.

Adicionalmente, em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SNC/SEP nº 01/2016, a operação de venda da Boulevard Corporate Tower, torre comercial anexa ao Boulevard Shopping Belo Horizonte, formalizada em junho de 2014, foi reclassificada contabilmente conforme Nota 5 das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, ainda que formal e legalmente se trate de uma venda (“Reclassificação”). Por essa razão, as demonstrações financeiras consolidadas de 30 de setembro de 2016 foram ajustadas para considerar a operação como uma obrigação, e as demonstrações financeiras consolidadas de 30 de setembro de 2015 foram ajustadas da mesma maneira e estão sendo reapresentadas, afetando o balanço patrimonial e as demonstrações do resultado, do resultado abrangente e dos fluxos de caixa consolidados.

Não obstante a Reclassificação mencionada acima, de modo a apresentar ao mercado e aos investidores informações comparáveis com informações divulgadas pela Companhia nos anos anteriores e mais adequadas para o entendimento da Companhia e de sua situação financeira, apresentamos abaixo informações financeiras gerenciais que não refletem esta Reclassificação.

As informações financeiras gerenciais, bem como outras informações não contábeis da Companhia apresentadas abaixo não foram revisadas pelos auditores independentes. Para análise das informações contábeis e auditadas da Companhia, vide as demonstrações financeiras consolidadas de 30 de setembro de 2016 e de 30 de setembro de 2015 da Companhia.

Conciliação entre demonstrações financeiras contábeis consolidadas e gerenciais – 2016

Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial	Aliansce Consolidado 2016 - Contábil	Efeito Boulevard Corporate Tower	Efeito dos ajustes CPC 18/19	Aliansce Consolidado 2016 - Gerencial
Período findo em 30 de setembro de 2016				
<i>(Valores em milhares de reais)</i>				
Receita bruta de aluguel e serviços	389.294	-	43.962	433.256
Impostos e contribuições e outras deduções	(40.492)	-	(2.422)	(42.914)
Receita líquida	348.802	-	41.540	390.342
Custo de aluguéis e serviços	(90.888)	-	(38.786)	(129.674)
Lucro bruto	257.915	-	2.754	260.668
(Despesas)/Receitas operacionais	(50.100)	(6.704)	(4.170)	(60.975)
Despesas administrativas e gerais	(68.136)	-	24.280	(43.856)
Resultado da equivalência patrimonial	22.304	-	(22.304)	-
Despesa com depreciação e amortização	(3.604)	-	(3)	(3.607)
Outras (despesas)/receitas operacionais	(665)	(6.704)	(6.144)	(13.513)
Resultado financeiro	(199.412)	28.514	5.080	(165.818)
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	8.402	21.810	3.663	33.875
Imposto de renda e contribuição social	(15.785)	(7.415)	(3.086)	(26.286)
Lucro/(Prejuízo) líquido do período	(7.383)	14.395	577	7.589
Lucro/(Prejuízo) atribuível aos:				
Acionistas controladores	(12.275)	14.395	-	2.119
Acionistas não controladores	4.892	-	577	5.470
Lucro/(Prejuízo) líquido do período	(7.383)	14.395	577	7.589

Conciliação do EBITDA / EBITDA Ajustado	Aliansce Consolidado 2016 - Contábil	Efeito Boulevard Corporate Tower	Efeito dos ajustes CPC 18/19	Aliansce Consolidado 2016 - Gerencial
Período findo em 30 de setembro de 2016				
<i>(Valores em milhares de reais)</i>				
Lucro/(Prejuízo) líquido do período	(7.383)	14.395	577	7.590
(+) Depreciação / Amortização	49.730	-	4.781	54.511
(+) Resultado financeiro	199.412	(28.514)	(5.080)	165.818
(+) Imposto de renda e contribuição social	15.785	7.415	3.086	26.286
EBITDA	257.544	(6.704)	3.365	254.205
MARGEM EBITDA %	73,8%			65,1%
(+/-) Despesas não recorrentes	4.568	548	5.658	10.773
(+/-) Outros	4.568	548	5.658	10.773
EBITDA AJUSTADO	262.112	(6.156)	9.023	264.978
MARGEM EBITDA AJUSTADO %	75,2%			67,9%

Conciliação do FFO / FFO Ajustado	Aliansce Consolidado 2016 - Contábil	Efeito Boulevard Corporate Tower	Efeito dos ajustes CPC 18/19	Efeito @share	Aliansce Consolidado 2016 - Gerencial @share
Período findo em 30 de setembro de 2016					
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
Lucro/(Prejuízo) líquido do período	(7,383)	14,395	577	(5,470)	2,120
(+) Depreciação e amortização	49,730	-	4,781	(1,849)	52,663
(=) FFO *	42,347	14,395	5,359	(7,318)	54,782
Margem FFO %	12,1%				14,6%
(+/-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	4,568	548	5,658	-	10,773
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	(16,356)	-	(1,521)	1,282	(16,595)
(+) Plano de Opção de Ações	1,603	-	-	-	1,603
(+/-) Impostos não caixa	3,242	7,415	70	(962)	9,765
(-) CPC 20 - Capitalização de juros	(669)	-	-	-	(669)
(+) Efeito SWAP	-	-	-	-	-
(=) FFO ajustado *	34,735	22,358	9,565	(6,998)	59,659
Margem AFFO %	10,0%				15,9%

* Indicadores não-contábeis

Conciliação entre demonstrações financeiras contábeis consolidadas e gerenciais – 2015

Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial	Aliansce Consolidado 2015 - Contábil	Efeito Boulevard Corporate Tower	Minoritários Via Parque	Efeito dos ajustes CPC 18/19	Aliansce Consolidado 2015 - Gerencial
<i>(Valores em milhares de reais)</i>					
Período findo em 30 de setembro de 2015					
Receita bruta de aluguel e serviços	392.744	-	(6.873)	29.181	415.052
Impostos e contribuições e outras deduções	(33.655)	-	405	(1.847)	(35.097)
Receita líquida	359.089	-	(6.468)	27.334	379.955
Custo de aluguéis e serviços	(95.375)	-	1.970	(17.665)	(111.070)
Lucro bruto	263.714	-	(4.498)	9.668	268.886
(Despesas)/Receitas operacionais	98.581	(9.082)	(12)	(9.548)	79.939
Despesas administrativas e gerais	(56.263)	0	7	9.642	(46.614)
Resultado da equivalência patrimonial	18.977	-	-	(18.977)	0
Despesa com depreciação	(2.919)	(0)	-	7	(2.912)
Outras (despesas)/receitas operacionais	138.786	(9.082)	(19)	(219)	129.465
Resultado financeiro	(187.969)	23.732	(148)	5.051	(159.334)
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	174.326	14.650	(4.657)	5.172	189.491
Imposto de renda e contribuição social	(45.892)	(4.981)	(258)	(5.217)	(56.348)
Lucro/(Prejuízo) líquido do período	128.434	9.669	(4.915)	(45)	133.143
Lucro Atribuível aos:					
Acionistas controladores	118.712	9.669	-	-	128.381
Acionistas não controladores	9.722	-	(4.915)	(45)	4.762
Lucro/(Prejuízo) líquido do período	128.434	9.669	(4.915)	(45)	133.143

Conciliação do EBITDA / EBITDA Ajustado	Aliansce Consolidado 2015 - Contábil	Efeito Boulevard Corporate Tower	Minoritários Via Parque	Efeito dos ajustes CPC 18/19	Aliansce Consolidado 2015 - Gerencial
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
Período findo em 30 de setembro de 2015					
Lucro/(Prejuízo) líquido do período	128.434	9.669	(4.915)	(45)	133.143
(+) Depreciação / Amortização	53.399	-	(776)	3.224	55.847
(+) Resultado financeiro	187.969	(23.732)	148	(5.051)	159.334
(+) Imposto de renda e contribuição social	45.892	4.981	258	5.217	56.348
EBITDA	415.694	(9.082)	(5.285)	3.345	404.672
MARGEM EBITDA %	115,8%				106,5%
(+) Despesas não recorrentes	(133.141)	(1.451)	-	3.120	(131.473)
EBITDA AJUSTADO	282.553	(10.533)	(5.285)	6.465	273.199
MARGEM EBITDA AJUSTADO %	78,7%				71,9%

Conciliação do FFO / FFO Ajustado	Aliansce Consolidado 2015 - Contábil	Efeito Boulevard Corporate Tower	Minoritários	Efeito dos ajustes CPC 18/19	Efeito @share	Aliansce Consolidado 2015 - Gerencial @share
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Período findo em 30 de setembro de 2015						
Lucro/(Prejuízo) líquido do período	128.434	9.669	(4.915)	(45)	(4.762)	128.381
(+) Depreciação e amortização	53.399	-	(776)	3.224	(2.164)	53.683
(-) FFO *	181.833	9.669	(5.692)	3.180	(6.926)	182.064
Margem FFO %	50,6%					49,9%
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	(133.141)	(1.451)	-	3.120	-	(131.473)
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	(9.210)	-	-	(781)	325	(9.666)
(+) Plano de Opção de Ações	2.739	-	-	-	-	2.739
(+)/(-) Impostos não caixa	24.918	4.981	258	1.589	(995)	30.751
(+) IR/CS corrente sobre venda de participação	5.015	-	-	-	-	5.015
(-) CPC 20 - Capitalização de juros	(4.897)	-	-	-	-	(4.897)
(+) Efeito SWAP	639	-	-	-	-	639
(-) FFO ajustado *	67.895	13.199	(5.434)	7.108	(7.597)	75.171
Margem AFFO %	18,9%					20,6%

* Indicadores não-contábeis



Balanco Patrimonial

Balanco Patrimonial Gerencial	Aliansce Consolidado		Efeito Boulevard Corporate Tower		Efeito dos ajustes CPC 18/19		Aliansce Consolidado Gerencial	
	30/09/16	31/12/15	30/09/16	31/12/15	30/09/16	31/12/15	30/09/16	31/12/15
ATIVO								
(Valores em milhares de reais)								
Circulante								
Caixa e equivalentes de caixa	15,998	15,425	-	-	1,185	2,167	17,183	17,592
Aplicações financeiras de curto prazo	353,403	120,620	-	-	8,408	1,700	361,811	122,320
Contas a receber	92,936	89,604	-	-	12,338	12,085	105,274	101,689
Dividendos a receber e juros sobre capital próprio	2,771	-	-	-	(2,771)	-	-	-
Imposto a recuperar	50,381	57,411	-	-	717	856	51,098	58,267
Outros créditos	20,309	14,018	-	-	1,663	1,997	21,972	16,015
Total	535,798	297,078			21,540	18,805	557,338	315,883
Ativo Não Circulante mantido para Venda	175,345	-	(175,345)	-	-	-	-	-
Total Ativo Circulante	711,143	297,078	(175,345)	-	21,540	18,805	557,338	315,883
Não Circulante								
Contas a receber	-	-	-	-	-	43	-	43
Depósitos judiciais	25,895	18,539	-	-	(37)	(2,503)	25,626	16,036
Outros créditos	20,375	20,551	-	-	2,844	440	23,220	20,991
Investimentos	416,987	413,951	-	-	(416,815)	(413,779)	172	172
Propriedades para investimento - torre comercial	-	174,945	-	(174,945)	-	-	-	-
Propriedades para investimento - shoppings	2,900,754	2,899,689	-	-	245,410	246,274	3,146,164	3,145,963
Imobilizado de uso	6,851	7,329	-	-	2	(2)	6,853	7,327
Intangível	282,376	283,126	-	-	105,039	103,678	387,415	386,804
Total Ativo Não Circulante	3,653,238	3,818,130	-	(174,945)	(63,557)	(65,848)	3,589,451	3,577,337
Total do Ativo	4,364,381	4,115,208	(175,345)	(174,945)	(42,017)	(47,043)	4,146,789	3,893,220
PASSIVO								
(Valores em milhares de reais)								
Circulante								
Fornecedores	11,101	18,911	-	-	1,524	1,254	12,624	20,165
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	203,104	200,110	-	-	(3,429)	(3,308)	199,676	196,802
Impostos e contribuições a recolher	20,502	27,052	(84)	(84)	1,328	1,366	21,746	28,334
Dividendos a pagar	11,346	31,755	-	-	1,110	180	12,543	31,935
Obrigações por compra de ativos	6,667	18,721	-	-	-	-	6,667	18,721
Passivo Relacionado a Ativo Não Circulante mantido para venda	245,589	-	(245,589)	-	-	-	-	-
Outras obrigações	34,722	23,871	(1)	-	(697)	(318)	34,027	23,553
Total Passivo Circulante	533,031	320,420	(245,674)	(84)	(164)	(825)	287,283	319,511
Não Circulante								
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	1,466,782	1,517,285	-	-	(35,997)	(36,930)	1,430,784	1,480,355
Impostos e contribuições a recolher	7,033	7,234	-	-	-	-	7,033	7,234
Receitas diferidas	24,014	28,273	-	-	4,131	3,548	28,145	31,821
Instrumentos financeiros derivativos	5,338	5,978	-	-	-	-	5,338	5,978
IR e CSLL diferidos	65,916	62,675	23,912	16,496	6,228	6,158	96,056	85,329
Obrigações por compra de ativos	21,258	22,222	-	-	-	-	21,258	22,222
Outras obrigações	4,587	13,260	-	-	729	910	5,315	14,170
Provisão para contingências	2,211	2,147	-	-	3,413	1,030	5,391	3,177
Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial	-	223,379	-	(223,379)	-	-	-	-
Total Passivo Não Circulante	1,597,139	1,882,453	23,912	(206,883)	(21,496)	(25,284)	1,599,321	1,650,286
Patrimônio líquido								
Capital social	1,743,692	1,413,854	-	-	-	-	1,743,692	1,413,854
Gastos com emissões de ações	(43,714)	(43,714)	-	-	-	-	(43,714)	(43,714)
Reservas de capital	22,602	20,999	-	-	-	-	22,602	20,999
Ações em tesouraria	(8,430)	(8,430)	-	-	-	-	(8,430)	(8,430)
Reservas de lucros	379,513	391,787	46,417	32,022	-	-	425,842	423,809
Ajustes de avaliação patrimonial	46,246	45,283	-	-	-	-	46,246	45,283
Participações dos não-controladores	94,302	92,556	-	-	(20,357)	(20,934)	73,946	71,622
Total Patrimônio líquido	2,234,211	1,912,335	46,417	32,022	(20,357)	(20,934)	2,260,184	1,923,423
Total do Passivo e do Patrimônio líquido	4,364,381	4,115,208	(175,345)	(174,945)	(42,017)	(47,043)	4,146,789	3,893,220



Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa	Aliansce Contábil	Efeito Boulevard Corporate Tower	Efeito dos ajustes CPC 18/19	Aliansce Consolidado Gerencial
	30/09/16	30/09/16	30/09/16	30/09/16
Atividades operacionais				
Lucro/(Prejuízo) líquido do período atribuível aos acionistas da Controladora	(12,275)	14,395	-	2,119
<i>Ajustes ao lucro líquido decorrentes de:</i>				
Aluguel linear	(16,356)	-	(1,521)	(17,877)
Depreciação e amortização	49,811	-	4,781	54,592
Ganho de equivalência patrimonial	(22,304)	-	22,304	-
Constituição (Reversão) de Provisão para devedores duvidosos	24,487	-	2,984	27,471
Remuneração com base em opção de ações	1,603	-	0	1,603
Apropriação de juros/ variações monetárias sobre operações financeiras	177,527	-	(4,811)	172,716
Valor justo dos instrumentos financeiros derivativos	(640)	-	0	(640)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	3,242	7,415	69	10,726
Recursos provenientes do lucro	205,095	21,810	23,806	250,711
Redução (aumento) dos ativos	(7,468)	-	(3,313)	(10,781)
Contas a receber de clientes	(11,463)	-	(1,674)	(13,137)
Outros créditos	(3,036)	-	(1,778)	(4,814)
Impostos a recuperar	7,031	-	138	7,169
Aumento (redução) dos passivos	34,863	(22,210)	2,948	15,601
Fornecedores	(7,810)	-	270	(7,540)
Impostos e contribuições a recolher	31,372	-	2,773	34,145
Obrigações relacionadas a Torre CTBH	22,210	(22,210)	-	-
Outras obrigações	(6,650)	-	(678)	(7,328)
Receitas diferidas	(4,259)	-	584	(3,675)
Impostos Pagos	(41,277)	-	(3,065)	(44,342)
Dividendos recebidos e juros sobre capital próprio recebidos	-	-	-	-
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades de investimento	191,213	(400)	20,376	211,189
Atividades de investimento				
Aquisições de Ativo mantido para venda	(400)	400	-	-
Aquisição de ativo imobilizado	(264)	-	(2)	(266)
Aquisição de propriedade para investimento - shoppings	(45,598)	-	(3,890)	(49,488)
Aquisição de investimentos	22,275	-	(16,490)	5,785
Redução (aumento) em títulos e valores mobiliários	(232,783)	-	(6,708)	(239,491)
Pagamento em obrigações com compra de ativos	(15,455)	-	(0)	(15,455)
Aumento de ativo intangível	(3,118)	-	110	(3,008)
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades de investimento	(275,343)	400	(26,981)	(301,924)
Atividades de financiamento				
Aumento de capital	329,839	-	(0)	329,839
Dividendos pagos	(23,477)	-	0	(23,477)
Pagamento juros - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(151,847)	-	5,228	(146,619)
Pagamento principal - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(125,413)	-	566	(124,847)
Pagamento do custo de estruturação – empréstimos e financiamentos e cédula de crédito	(229)	-	(172)	(401)
Pagamento juros de debêntures	(17,279)	-	0	(17,279)
Pagamento do custo de estruturação - debêntures	(1,891)	-	(0)	(1,891)
Emissão de debêntures	75,000	-	0	75,000
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades de financiamento	84,703	-	5,621	90,324
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	573	-	(983)	(410)
Saldo de caixa e equivalente no final do período	15,998	-	1,185	17,183
Saldo de caixa e equivalente no início do período	15,425	-	2,167	17,592
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	573	-	(983)	(410)



Comparação da demonstração financeira consolidada e informações financeiras gerenciais dos Períodos findos em 30 de setembro de 2015 e 2016:

Demonstrações Financeiras Consolidadas	3T16	3T15	3T16/3T15 Δ%	9M16	9M15	9M16/9M15 Δ%
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Receita bruta de aluguel e serviços	127.474	134.122	-5,0%	389.294	392.744	-0,9%
Impostos e contribuições e outras deduções	(14.315)	(11.704)	22,3%	(40.492)	(33.655)	20,3%
Receita líquida	113.159	122.418	-7,6%	348.802	359.089	-2,9%
Custo de alugueis e serviços	(29.956)	(32.177)	-6,9%	(90.888)	(95.375)	-4,7%
Lucro bruto	83.204	90.241	-7,8%	257.915	263.714	-2,2%
Receitas/(despesas) operacionais	(23.045)	129.767	n/a	(50.100)	98.581	n/a
Despesas administrativas e gerais	(21.348)	(17.084)	25,0%	(68.136)	(56.263)	21,1%
Resultado da equivalência patrimonial	2.294	6.770	-66,1%	22.304	18.977	17,5%
Despesa com depreciação e amortização	(1.292)	(1.043)	23,9%	(3.604)	(2.919)	23,4%
Outras receitas/(despesas) operacionais	(2.699)	141.124	n/a	(665)	138.786	n/a
Resultado financeiro	(65.634)	(65.401)	0,4%	(199.412)	(187.969)	6,1%
Lucro (Prejuízo) antes dos impostos e participações minoritárias	(5.476)	154.607	n/a	8.402	174.326	-95,2%
Imposto de renda e contribuição social corrente	(3.905)	(7.895)	-50,5%	(12.543)	(20.974)	-40,2%
Imposto de renda e contribuição social diferido	(417)	(27.768)	-98,5%	(3.242)	(24.918)	-87,0%
Lucro/(Prejuízo) líquido do período	(9.798)	118.944	n/a	(7.383)	128.434	n/a
Lucro/(Prejuízo) atribuível aos:						
Acionistas controladores	(10.882)	115.532	n/a	(12.275)	118.712	n/a
Acionistas não controladores	1.084	3.412	-68,2%	4.892	9.722	-49,7%
Lucro/(Prejuízo) líquido do período	(9.798)	118.944	n/a	(7.383)	128.434	n/a
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Demonstrações Financeiras Gerenciais	3T16	3T15	3T16/3T15 Δ%	9M16	9M15	9M16/9M15 Δ%
Receita bruta de aluguel e serviços	142.796	141.413	1,0%	433.256	415.052	4,4%
Impostos e contribuições e outras deduções	(15.097)	(12.166)	24,1%	(42.914)	(35.097)	22,3%
Receita líquida	127.699	129.247	-1,2%	390.342	379.955	2,7%
Custo de alugueis e serviços	(43.781)	(37.040)	18,2%	(129.674)	(111.070)	16,7%
Lucro bruto	83.918	92.207	-9,0%	260.668	268.886	-3,1%
Receitas/(despesas) operacionais	(24.918)	122.733	n/a	(60.975)	79.939	n/a
Despesas administrativas e gerais	(12.804)	(14.320)	-10,6%	(43.856)	(46.614)	-5,9%
Despesa com depreciação e amortização	(1.293)	(1.043)	24,0%	(3.607)	(2.912)	23,8%
Outras receitas/(despesas) operacionais	(10.820)	138.096	n/a	(13.513)	129.465	n/a
Resultado financeiro	(54.379)	(54.658)	-0,5%	(165.818)	(159.334)	4,1%
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	4.622	160.282	-97,1%	33.875	189.491	-82,1%
Imposto de renda e contribuição social corrente	(4.750)	(9.195)	-48,3%	(15.560)	(24.602)	-36,8%
Imposto de renda e contribuição social diferido	(3.419)	(30.227)	-88,7%	(10.726)	(31.746)	-66,2%
Lucro/(Prejuízo) líquido do período	(3.547)	120.859	n/a	7.589	133.143	-94,3%
Lucro/(Prejuízo) atribuível aos:						
Acionistas controladores	(5.118)	119.305	n/a	2.119	128.381	-98,3%
Acionistas não controladores	1.571	1.554	1,1%	5.470	4.762	14,9%
Lucro/(Prejuízo) líquido do período	(3.547)	120.859	n/a	7.589	133.143	-94,3%



Endividamento e Disponibilidades

O quadro a seguir demonstra a conciliação entre a dívida líquida consolidada e a dívida líquida gerencial no 3T16. A redução na dívida é resultado do reconhecimento, na participação da Companhia, do efeito líquido dos financiamentos referentes aos Parque Shopping Belém e Parque Shopping Maceió.

Composição da Dívida - Consolidado	Contábil 3T16	Efeitos CPC 18/19	Gerencial 3T16
	<i>(valores em milhares de reais)</i>		
Bancos	1.035.500	(39.426)	996.074
CCI/ CRI	398.507	-	398.507
Obrigação para compra de ativos	27.926	-	27.926
Debêntures	235.879	-	235.879
DÍVIDA TOTAL	1.697.812	(39.426)	1.658.385
Caixa e aplicações financeiras	(369.401)	(9.593)	(378.994)
DISPONIBILIDADE TOTAL	(369.401)	(9.593)	(378.994)
DÍVIDA LÍQUIDA	1.328.411	(49.019)	1.279.391

Em atendimento ao artigo 25, parágrafo 1º, incisos V e VI, da Instrução Normativa CVM 480/09, o Diretor Geral e o Diretor de Relações com Investidores da Companhia declaram que reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras e com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes.

Notas Explicativas

**Aliansce Shopping
Centers S.A. e
empresas controladas**
Informações Trimestrais (ITR) em
30 de setembro de 2016
e relatório sobre a revisão de
informações trimestrais

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2016 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

1 Contexto operacional

A Aliansce Shopping Centers S.A. ("Aliansce" ou "Companhia"), domiciliada na Rua Dias Ferreira, 190 - 3º andar, Leblon, na cidade do Rio de Janeiro, é controlada por um grupo de acionistas que, em conjunto, possuem o poder de controle sobre ações representativas de 52,40% do capital social total e votante. Em decorrência do 5º Aditivo e Consolidação do Acordo de Acionistas celebrado em 26 de abril de 2016, a Canada Pension Plan Investment Board ("CPPIB") de um lado, e Renato Feitosa Rique, Rique Empreendimentos e Participações S.A., RFR Empreendimentos e Participações S.A. e Fundo de Investimento em Participações Bali (entidades controladas, direta ou indiretamente, por Renato Feitosa Rique), Henrique C. Cordeiro Guerra Neto e Delcio Lages Mendes, em conjunto, do outro lado compartilham o controle da Companhia.

A Companhia possui como principal atividade a participação direta ou indireta e a exploração econômica de empreendimentos de centros comerciais, shopping centers e similares, podendo participar em outras sociedades, como sócia ou acionista, e a prestação de serviços de assessoria comercial, administração de shopping centers e administração de condomínios em geral. A Companhia, suas controladas, controladas em conjunto e coligadas são denominadas em conjunto como o "Grupo".

2 Eventos societários, aquisições, captações e outros eventos ocorridos no trimestre findo em 30 de setembro de 2016

Aumento de Capital

Aliansce Shopping Centers S.A.

Em 26 de agosto de 2016, em Reunião do Conselho de Administração da Companhia, foi aprovado aumento de capital privado, dentro do limite do capital autorizado, de no mínimo 20 milhões e até 40 milhões de ações ordinárias da Companhia a um preço de R\$15,00 (em reais) por ação, totalizando o valor de no mínimo R\$ 300.000 e no máximo R\$600.000 ("Aumento de Capital"). O critério adotado para fixação do preço de emissão foi a média das cotações de fechamento das ações de emissão da Companhia na BM&FBOVESPA, ponderada pelo volume de ações negociadas, dos 30 pregões realizados no período entre 08 de julho de 2016, inclusive, a 18 de agosto de 2016, conforme previsto no inciso III do § 1.º do artigo 170 da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

Os acionistas controladores da Companhia assumiram a obrigação de subscrever e integralizar o número de novas ações efetivamente emitidas que for proporcional às suas respectivas participações no capital social da Companhia, no âmbito do Aumento de Capital, sujeito a determinadas condições, inclusive a condição de que o preço de emissão seja R\$ 15,00 (em reais) por ação.

Os recursos obtidos por meio do Aumento de Capital serão destinados para financiar a aquisição do Shopping Leblon e fortalecer a estrutura de capital e o patrimônio da Companhia.

Até 30 de setembro de 2016, o aumento de capital já subscrito e integralizado foi de R\$ 329.838.

Aquisições, vendas e permutas e outros eventos de investimento

Vivaldi

Em 26 de agosto de 2016, em Reunião de Conselho de Administração foi aprovada:

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2016 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

- (i) a aquisição indireta, por meio de Vivaldi Empreendimentos e Participações S.A, subsidiária integral da Companhia, de participação de 25,1% Shopping Leblon ("Aquisição"), da seguinte forma: (a) ações representando 100% do capital social da Altar Empreendimentos e Participações S.A. ("Altar"), a qual detém 24,62% do Shopping Leblon e (b) 0,48% de participação direta do Shopping Leblon; e
- (ii) convocação da Assembleia Geral para deliberar sobre a Aquisição.

Dentre outras condições precedentes, era previsto no contrato de compra e venda relacionado com a Aquisição: (a) a aprovação da Aquisição pela Assembleia Geral de Acionistas, realizada em 13 de setembro de 2016, (b) 15 dias transcorridos após a aprovação da Aquisição pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica – "CADE", conforme decisão publicada em 23 de setembro de 2016 e (c) aprovação, pelo Conselho de Administração da Companhia, de um aumento de capital da Companhia para financiar a Aquisição, deliberado por meio da Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 26 de agosto de 2016.

Dessa forma, em 11 de outubro de 2016, ocorreu a liquidação financeira da Aquisição pelo preço total de R\$ 188.766, sendo: (i) R\$ 5.927 referente à aquisição dos 0,48% do Shopping Leblon e (ii) R\$ 182.839 referente à aquisição da Altar.

Operações Financeiras

Aliansce Shopping Centers S.A.

Em 4 de agosto de 2016 a Companhia fez a 4ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em garantia real, para colocação privada, que foram subscritas pela BSC Shopping Centers S.A.. Essas debêntures servirão de lastro para uma distribuição pública de CRI, que está em registro perante a CVM. O montante é inicialmente de R\$175.000, podendo ser acrescido em 20% dos CRI inicialmente ofertados e, adicionalmente, em 15% de acordo com a demanda dos investidores em decorrência das opções de lote adicional e suplementar.

A Emissão será realizada em até 2 séries, sendo as debêntures distribuídas no âmbito da 1ª série denominadas "Debêntures DI", com as seguintes características: (i) prazo de vencimento de 60 meses, contados da Data de Emissão; (ii) amortização em uma única parcela, conforme data e fórmula dispostas na Escritura de Emissão; (iii) o valor nominal unitário não será atualizado monetariamente (iv) remuneração correspondente a 100% do CDI com acréscimo limitado a 1% a.a..

As debêntures distribuídas no âmbito da 2ª série são denominadas "Debêntures IPCA", com as seguintes características: (i) prazo de vencimento de 96 meses, contado da Data da Primeira Integralização; (ii) amortização em 96 parcelas mensais e sucessivas, conforme as datas e fórmula dispostas na Escritura de Emissão; (iii) o valor nominal unitário das debêntures será mensalmente atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA, e sobre o saldo devedor incidirão juros limitados a 1% a.a..

As garantias são cessão fiduciária de até 49,79% % dos direitos creditórios do Bangu Shopping, alienação fiduciária da fração ideal de até 49,79% do Bangu Shopping e alienação fiduciária de até 62% do capital social da BSC.

A entrada dos recursos provenientes desta operação ocorreu em 14 de outubro de 2016.

3 Resumo das principais políticas contábeis

Na elaboração das informações trimestrais (ITR) as práticas contábeis e métodos de cálculo adotados são os mesmos quando comparados com as práticas e métodos descritos na nota nº 3 de 58

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2016 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2015, publicadas no diário oficial do Estado do Rio de Janeiro no dia 29 de março de 2016.

3.1 Base de preparação

As informações trimestrais foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e ativos e passivos financeiros (inclusive instrumentos derivativos) mensurados ao valor justo.

A preparação das informações trimestrais requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis do Grupo.

A autorização para conclusão destas informações trimestrais, foi dada pelo Conselho de Administração em 7 de novembro de 2016.

Informações trimestrais individuais e consolidadas

As informações trimestrais individuais foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e as informações contábeis intermediárias consolidadas foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com o CPC 21 (R1) e com a norma internacional IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board* - IASB, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais – ITR, e evidenciam todas as informações relevantes próprias das informações trimestrais, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

Contudo, não há diferença entre o patrimônio líquido e o resultado consolidado apresentado pela Companhia e o patrimônio líquido e resultado da entidade controladora em suas informações intermediárias individuais. Desta forma, as informações intermediárias consolidadas da Companhia e as informações intermediárias individuais da controladora estão sendo apresentadas em um único conjunto de informações trimestrais.

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas. As IFRS não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas IFRS, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das informações trimestrais.

4 Normas novas e interpretações de normas que ainda não estão em vigor

As alterações das normas existentes a seguir foram publicadas e serão obrigatórias para períodos contábeis subsequentes, ou seja, a partir de 1º de janeiro de 2018. Não houve adoção antecipada dessas normas e alterações de normas por parte do Grupo.

Norma	Vigência	Principais pontos introduzidos pela norma	Impactos da adoção
IFRS 9 - Instrumentos Financeiros	1º de janeiro de 2018	A principal alteração refere-se aos casos onde o valor justo dos passivos financeiros calculado deve ser segregado de forma que a parte relativa ao valor justo correspondente ao risco de	A Administração está avaliando o impacto total de sua adoção.

3 de 58

Notas Explicativas**Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração
às informações trimestrais em 30 de setembro de 2016
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado**

Norma	Vigência	Principais pontos introduzidos pela norma	Impactos da adoção
		crédito da própria entidade seja reconhecida em "Outros resultados abrangentes" e não no resultado do período.	
IFRS 15 – Receita de contratos com clientes	1º de janeiro de 2018	Essa nova norma traz os princípios que uma entidade aplicará para determinar a mensuração da receita e quando ela deverá ser reconhecida.	A Administração está avaliando os impactos de sua adoção.
IFRS 16 – Leases	1º de janeiro de 2019	Essa norma substitui a norma anterior de arrendamento mercantil, IAS 17/CPC 06 (R1) - Operações de Arrendamento Mercantil, e interpretações relacionadas, e estabelece os princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de arrendamentos para ambas as partes de um contrato, ou seja, os clientes (arrendatários) e os fornecedores (arrendadores). Os arrendatários são requeridos a reconhecer um passivo de arrendamento refletindo futuros pagamentos do arrendamento e um "direito de uso de um ativo" para praticamente todos os contratos de arrendamento, com exceção de certos arrendamentos de curto prazo e contratos de ativos de baixo valor. Para os arrendadores, o tratamento contábil permanece praticamente o mesmo, com a classificação dos arrendamentos como arrendamentos operacionais ou arrendamentos financeiros, e a contabilização	A Administração está avaliando os impactos de sua adoção.

Notas Explicativas**Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração
às informações trimestrais em 30 de setembro de 2016
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado**

Norma	Vigência	Principais pontos introduzidos pela norma	Impactos da adoção
		desses dois tipos de contratos de arrendamento de forma diferente.	

5 Reapresentação das cifras comparativas

Em 2015, foram identificados ajustes de exercícios anteriores, relacionados a interpretação do OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SNC/SEP/n.º 01/2016, emitido pela CVM em 18 de fevereiro de 2016, na transação de venda descrita a seguir.

Em 2014 foi realizada a alienação das ações da Degas, empresa que detinha a propriedade do Boulevard Corporate Tower (o Empreendimento), para o CTBH Fundo de Investimentos Imobiliários (Comprador), que foi reconhecida como uma venda efetiva de ativo, conforme a documentação firmada à época.

A contabilização, até o trimestre findo em 30 de setembro de 2015, baseou-se na interpretação das normas contábeis vigentes naquele momento. No entanto, o OFÍCIO-CIRCULAR acima mencionado gerou margem para a interpretação de que, na sua essência, a venda poderia não ter sido efetivamente concretizada. Desta forma, a operação - que formal e legalmente é uma venda - deveria ser contabilizada como uma obrigação, em contrapartida de Propriedades para investimento - torre comercial.

Nesta transação a Aliansce permanece exposta a um ajuste de preço futuro, que poderá significar um desembolso ou um recebimento, se e quando o comprador vier a vender o imóvel. Este ajuste será a diferença entre o valor da venda futura deste ativo, quando esta ocorrer, e o Valor Alvo (que é o valor recebido em 2014 corrigido por CDI+ 2,0% a.a. deduzidas as distribuições realizadas desde a compra). Nesse sentido, o resultado final dessa operação somente ocorrerá quando o valor da receita possa ser mensurado com confiabilidade pela Companhia mediante a realização da venda do Empreendimento a terceiros pelo Comprador.

O Empreendimento está contabilizado a custo como Ativo Mantido para Venda – Torre Comercial (Nota 12). Por outro lado, o Valor Alvo foi incluído na rubrica de "Obrigações relacionadas a torre comercial" (Nota 12). Este montante referenciará se a Companhia terá uma obrigação ou um direito, se e quando o Empreendimento for vendido.

A Companhia não tem gerência direta sobre a venda deste ativo. Caso o valor da venda seja superior ao Valor Alvo, a Aliansce terá participação neste ganho e caso seja inferior, a Companhia será responsável pelo pagamento da diferença ao Comprador. Embora a recompra do Empreendimento não conste da estratégia de negócios da Companhia, o contrato prevê o direito de preferência.

O impacto líquido no resultado referente ao período findo em 30 de setembro de 2015 é de R\$ 9.669. A referida retificação afetou as demonstrações do resultado, do resultado abrangente e dos fluxos de caixa do período findo nessa data, conforme detalhado abaixo. Desta forma, as informações trimestrais intermediárias individuais e consolidadas de 30 de setembro de 2015, apresentadas para fins de comparação, foram ajustadas e estão sendo reapresentadas. Os efeitos na demonstração do resultado correspondem a receita de aluguel do Empreendimento, a despesa financeira da obrigação registrada no passivo e os impactos tributários (Nota 12).

Notas Explicativas**Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração
às informações trimestrais em 30 de setembro de 2016
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado****Demonstração do Resultado – Período de 9 meses de 2015**

	Aliansce Consolidado			Aliansce		
	Divulgado	Ajuste	Alterado	Divulgado	Ajuste	Alterado
Receita líquida de aluguel e serviços	<u>359.089</u>		<u>359.089</u>	<u>80.684</u>		<u>80.684</u>
Custo de aluguéis e serviços	<u>(95.375)</u>		<u>(95.375)</u>	<u>(45.975)</u>		<u>(45.975)</u>
Lucro bruto	<u>263.714</u>		<u>263.714</u>	<u>34.709</u>		<u>34.709</u>
Receitas (Despesas)						
Despesas com vendas, administrativas e gerais	(59.182)		(59.182)	(46.659)		(46.659)
Resultado da equivalência patrimonial	18.977		18.977	80.163	5.994	86.157
Outras receitas (despesas) operacionais	<u>129.704</u>	9.082	<u>138.786</u>	<u>138.155</u>		<u>138.155</u>
	<u>89.499</u>	9.082	<u>98.581</u>	<u>171.659</u>	5.994	<u>177.653</u>
Resultado financeiro						
Despesas financeiras	(194.847)	(23.732)	(218.579)	(69.301)	(23.732)	(93.033)
Receitas financeiras	<u>30.610</u>		<u>30.610</u>	<u>21.434</u>		<u>21.434</u>
	<u>(164.237)</u>	(23.732)	<u>(187.969)</u>	<u>(47.867)</u>	(23.732)	<u>(71.599)</u>
Lucro líquido antes dos impostos	<u>188.976</u>	(14.650)	<u>174.326</u>	<u>158.501</u>	(17.738)	<u>140.763</u>
Imposto de renda e contribuição social total	(50.873)	4.981	(45.892)	(30.120)	8.069	(22.051)
Imposto de renda e contribuição social corrente	(20.974)		(20.974)	(5.015)		(5.015)
Imposto de renda e contribuição social diferido	(29.899)	4.981	(24.918)	(25.105)	8.069	(17.036)
Lucro líquido do período	<u>138.103</u>	(9.669)	<u>128.434</u>	<u>128.381</u>	(9.669)	<u>118.712</u>
Lucro atribuível aos:						
Acionistas controladores	128.381	(9.669)	118.712	128.381	(9.669)	118.712
Acionistas não controladores	<u>9.722</u>		<u>9.722</u>			
Lucro líquido do período	<u>138.103</u>	(9.669)	<u>128.434</u>	<u>128.381</u>	(9.669)	<u>118.712</u>
Lucro líquido por ação - básico (em R\$)	0,6900	0,0470	0,7370	0,6900	0,0470	0,7370
Lucro líquido por ação - diluído (em R\$)	<u>0,6719</u>	0,0429	<u>0,7148</u>	<u>0,6719</u>	0,0429	<u>0,7148</u>

Notas Explicativas**Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração
às informações trimestrais em 30 de setembro de 2016
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado****Demonstração do fluxo de caixa – Período de 9 meses de 2015**

	Aliansce Consolidado			Aliansce		
	Divulgado	Ajuste	Alterado	Divulgado	Ajuste	Alterado
Atividades operacionais						
Lucro líquido do período	128.381	(9.669)	118.712	128.381	(9.669)	118.712
Ajustes ao lucro líquido decorrentes de:						
Ganho de equivalência patrimonial	(18.977)		(18.977)	(80.163)	(5.994)	(86.157)
Outros ajustes ao lucro líquido	107.182		107.182	(67.661)		(67.661)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	29.899	(4.981)	24.918	25.105	(8.069)	17.036
	<u>246.485</u>	<u>(14.650)</u>	<u>231.835</u>	<u>5.662</u>	<u>(23.732)</u>	<u>(18.070)</u>
Redução (aumento) dos ativos	<u>(6.193)</u>		<u>(6.193)</u>	<u>3.838</u>		<u>3.838</u>
Aumento (redução) dos passivos						
Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial		23.732	23.732		23.732	23.732
Outros aumentos (reduções)	33.688		33.688	(3.234)		(3.234)
	<u>33.688</u>	<u>23.732</u>	<u>57.420</u>	<u>(3.234)</u>	<u>23.732</u>	<u>20.498</u>
Impostos pagos	(47.421)		(47.421)	(1.782)		(1.782)
Dividendos recebidos e juros sobre capital próprio recebidos				65.387		65.387
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	<u>226.559</u>	<u>9.082</u>	<u>235.641</u>	<u>69.871</u>		<u>69.871</u>
Atividades de investimento						
Adições em propriedade para investimento – torre comercial		(9.082)	(9.082)			
Outras atividades de investimento	86.939		86.939	84.931		84.931
Caixa líquido consumido nas atividades de investimento	<u>86.939</u>	<u>(9.082)</u>	<u>77.857</u>	<u>84.931</u>		<u>84.931</u>
Atividades de financiamento						
Outras atividades de financiamento	(321.170)		(321.170)	(155.154)		(155.154)
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento	<u>(321.170)</u>		<u>(321.170)</u>	<u>(155.154)</u>		<u>(155.154)</u>
Redução nas disponibilidades	<u>(7.673)</u>		<u>(7.673)</u>	<u>(352)</u>		<u>(352)</u>
Saldo de caixa e equivalente no final do período	15.474		15.474	1.192		1.192
Saldo de caixa e equivalente no início do período	23.147		23.147	1.544		1.544
Redução nas disponibilidades	<u>(7.673)</u>		<u>(7.673)</u>	<u>(352)</u>		<u>(352)</u>

Notas Explicativas**Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração
às informações trimestrais em 30 de setembro de 2016
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado****Demonstração do valor adicionado – Período de 9 meses de 2015**

	Aliansce Consolidado			Aliansce		
	Divulgado	Ajuste	Alterado	Divulgado	Ajuste	Alterado
Receitas						
Receita bruta de aluguel e serviços	382.094		382.094	86.854		86.854
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(9.781)		(9.781)	(482)		(482)
Outras receitas	156.405	9.082	165.487	142.829		142.829
	<u>528.718</u>	<u>9.082</u>	<u>537.800</u>	<u>229.201</u>		<u>229.201</u>
Insumos adquiridos de terceiros	<u>(76.340)</u>		<u>(76.340)</u>	<u>(54.731)</u>		<u>(54.731)</u>
Valor adicionado bruto gerado pela Companhia	<u>452.378</u>	<u>9.082</u>	<u>461.460</u>	<u>174.470</u>		<u>174.470</u>
Retenções						
Depreciação e amortização	(53.320)		(53.320)	(7.259)		(7.259)
Valor adicionado líquido gerado pela Companhia	<u>399.058</u>	<u>9.082</u>	<u>408.140</u>	<u>167.211</u>		<u>167.211</u>
Valor adicionado recebido em transferência						
Resultado de equivalência patrimonial	18.977		18.977	80.163	5.994	86.157
Receitas financeiras	30.610		30.610	21.434		21.434
	<u>49.587</u>		<u>49.587</u>	<u>101.597</u>	<u>5.994</u>	<u>107.591</u>
Valor adicionado total distribuído	<u>448.645</u>	<u>9.082</u>	<u>457.727</u>	<u>268.808</u>	<u>5.994</u>	<u>274.802</u>
Distribuição do valor adicionado						
Empregados	<u>34.037</u>		<u>34.037</u>	<u>33.509</u>		<u>33.509</u>
Tributos	<u>80.286</u>	<u>(4.981)</u>	<u>75.305</u>	<u>36.367</u>	<u>(8.069)</u>	<u>28.298</u>
Federais	74.914	(4.981)	69.933	34.364	(8.069)	26.295
Municipais	5.372		5.372	2.003		2.003
Financiadores	<u>196.219</u>	<u>23.732</u>	<u>219.951</u>	<u>70.551</u>	<u>23.732</u>	<u>94.283</u>
Juros e outras despesas financeiras	194.847	23.732	218.579	69.301	23.732	93.033
Aluguéis	1.372		1.372	1.250		1.250
Remuneração de capitais próprios	<u>138.103</u>	<u>(9.669)</u>	<u>128.434</u>	<u>128.381</u>	<u>(9.669)</u>	<u>118.712</u>
Lucros retidos	128.381	(9.669)	118.712	128.381	(9.669)	118.712
Participação dos não controladores nos lucros retidos	9.722		9.722			
	<u>448.645</u>	<u>9.082</u>	<u>457.727</u>	<u>268.808</u>	<u>5.994</u>	<u>274.802</u>

6 Informações por segmento

As informações por segmento são divididas em: (i) atividades de shopping center, subdivididas em aluguel e estacionamento; e (ii) prestação de serviços.

Para fins de administração, a Aliansce é dividida em unidades de negócio, com base na operação de shopping center e na operação de prestação de serviços. Os segmentos operacionais a serem reportados são definidos conforme abaixo:

Notas Explicativas**Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração
às informações trimestrais em 30 de setembro de 2016
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado**

- Shopping center: engloba as atividades que estão associadas ao empreendedor do shopping, e devido a peculiaridade e natureza dessas operações estão subdivididas em:
 - Aluguel: refere-se ao arrendamento operacional dos shopping centers classificados como propriedade para investimento pela Companhia. Cabe ressaltar que o segmento inclui os aluguéis, cessão de direito de uso (CDU) e receita de taxa de transferência;
 - Estacionamento: refere-se à exploração da área de estacionamento do shopping center.
- Prestação de serviços: compreendem os serviços de comercialização, administração de aluguel e condomínio e incorporação/planejamento desenvolvidos em shopping centers próprios e de terceiros.

Não existem ativos alocados à atividade de serviços da Companhia.

A administração da Companhia monitora de forma segregada os resultados operacionais de suas unidades de negócio, a fim de tomar decisões sobre alocação de recursos e melhor usufruto das suas fontes. O desempenho de cada segmento é medido com base no resultado bruto de suas demonstrações financeiras consolidadas. Algumas receitas e despesas (receita financeira, despesa financeira, despesas gerais e administrativas, imposto de renda e contribuição social), além do ativo e passivo não são objeto de análise por segmento operacional, uma vez que a administração da Aliansce considera que os itens não incluídos na análise são indivisíveis, com características corporativas e menos relevantes para a tomada de decisão, no que diz respeito aos segmentos operacionais ora definidos. As receitas e custos entre as empresas controladas são eliminadas por ocasião da consolidação.

Itens	Aliansce consolidado							
	30 de setembro de 2016				30 de setembro de 2015 (reapresentado)			
	Aluguel	Estacionamento	Serviços	Total	Aluguel	Estacionamento	Serviços	Total
Receita líquida (1)	253.081	61.283	34.438	348.802	267.026	59.790	32.273	359.089
Custo	(72.055)	(14.468)	(4.365)	(90.888)	(76.761)	(13.405)	(5.209)	(95.375)
Resultado bruto	181.026	46.815	30.073	257.914	190.265	46.385	27.064	263.714

(1) Líquida de impostos sobre a receita (PIS, COFINS e ISS), descontos e cancelamentos.

7 Caixa e equivalentes de caixa

	Aliansce consolidado		Aliansce	
	30 de setembro 2016	31 de dezembro 2015	30 de setembro 2016	31 de dezembro 2015
	Contas bancárias	15.998	15.425	1.626

A Companhia inclui na rubrica "Caixa e equivalentes de caixa" depósitos bancários mantidos em conta corrente.

Notas Explicativas**Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração
às informações trimestrais em 30 de setembro de 2016
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado****8 Aplicações financeiras de curto prazo**

Ativos financeiros mensurados a valor justo por meio de resultado	Aliansce consolidado		Aliansce	
	30 de setembro 2016	31 de dezembro 2015	30 de setembro 2016	31 de dezembro 2015
Certificado de Depósitos Bancários (CDB)	5.150	6.695	2.418	2.368
Certificado de Depósitos Bancários (CDB) - Gaia (*)	3.982	3.497		
Fundo de renda fixa	17.565	1.227	10.031	55
Debêntures (***)	90.684	87.703	3.299	81.743
Outras aplicações financeiras		1.011		
Shop FI Renda Fixa CP (**)	236.022	20.487	222.617	6
CDB Pós fixado	670	192	632	
Títulos públicos - LFT	106.858	919	100.790	
Letra FI Sub e/ Fluxo	11.347	3.492	10.703	
NTN over	81.063		76.460	
Letras financeiras	32.202	12.177	30.373	
Outros	3.882	3.707	3.659	
	<u>353.403</u>	<u>120.620</u>	<u>238.365</u>	<u>84.172</u>

(*) Saldo das aplicações mantidas em Fundo de Reserva em conta do Patrimônio Separado da Gaia Securitizadora S.A. prevista no contrato de cessão dos CCI's emitidos pela Tarsila.

(**) Composição da carteira do Fundo de Investimento exclusivo Shop FI Renda Fixa Crédito Privado.

(***) Operações comprometidas.

A Companhia possui ativos financeiros classificados como investimentos mantidos para negociação, mensurados a valor justo por meio do resultado. Tais investimentos possuem taxas de juros de 75,0% a 112,0% do CDI com o vencimento original entre 2016 a 2018.

A Companhia objetiva gerir suas aplicações financeiras, buscando o equilíbrio entre liquidez e rentabilidade, considerando o plano de investimento programado para os próximos anos. A fim de viabilizar essa estratégia e, com base no gerenciamento de risco apresentado na Nota 21, a administração segue as diretrizes descritas abaixo:

- (i) Distribuir o risco por instituição financeira priorizando liquidez e rentabilidade:

Liquidez	%	30 de setembro 2016
Diária	98,87	349.421
+ 180 dias	1,13	3.982
	<u>100,00</u>	<u>353.403</u>

- (ii) Aplicar os recursos da Companhia em instituições financeiras de primeira linha e títulos públicos com rating mínimo de "investment grade" emitidos pelas maiores agências de ratings globais (Moody's, Austin, S&P, Fitch).

Notas Explicativas**Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração
às informações trimestrais em 30 de setembro de 2016
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado****9 Contas a receber**

	Aliansce consolidado		Aliansce	
	30 de setembro 2016	31 de dezembro 2015	30 de setembro 2016	31 de dezembro 2015
Aluguéis e serviços a receber	77.177	77.529	16.604	16.770
CDU a receber	7.013	8.601	583	463
Cotas condominiais a receber	<u>29.402</u>	<u>20.849</u>	<u>3.590</u>	<u>2.180</u>
	113.592	106.979	20.777	19.413
Aluguel linear	29.839	13.484	2.180	1.080
Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa ("PCLD")	<u>(50.495)</u>	<u>(30.859)</u>	<u>(9.627)</u>	<u>(6.638)</u>
	<u>92.936</u>	<u>89.604</u>	<u>13.330</u>	<u>13.855</u>
Circulante	92.936	89.604	13.330	13.855

As perdas estimadas por redução no valor recuperável em relação aos recebíveis são constituídas com base em evidência de perda de valor para seus recebíveis tanto no nível individualizado como no nível coletivo. Todos os recebíveis individualmente significativos são avaliados quanto a perda de valor específico. Todos os recebíveis individualmente significativos identificados como não tendo sofrido perda de valor individualmente são então avaliados coletivamente quanto a qualquer perda de valor que tenha ocorrido, mas não tenha sido ainda identificada. Recebíveis que não são individualmente importantes são avaliados coletivamente quanto a perda de valor por agrupamento conjunto desses recebíveis com características de risco similares.

Ao avaliar a perda de valor recuperável de forma coletiva a Companhia utiliza tendências históricas da probabilidade de inadimplência, do prazo de recuperação e dos valores de perda incorridos, ajustados para refletir o julgamento da administração quanto às premissas se as condições econômicas e de crédito atuais são tais que as perdas reais provavelmente serão maiores ou menores que as sugeridas pelas tendências históricas.

A composição por idade de vencimento de contas a receber é apresentada a seguir:

	Aliansce consolidado		Aliansce	
	30 de setembro 2016	31 de dezembro 2015	30 de setembro 2016	31 de dezembro 2015
A vencer	35.134	52.564	6.499	8.637
Vencidos até 90 dias	16.867	18.046	2.780	3.613
Vencidos de 91 a 180 dias	12.801	6.109	1.811	683
Vencidos de 181 a 360 dias	15.637	7.330	2.003	760
Vencidos há mais de 360 dias	<u>33.153</u>	<u>22.930</u>	<u>7.684</u>	<u>5.720</u>
	<u>113.592</u>	<u>106.979</u>	<u>20.777</u>	<u>19.413</u>

O movimento na provisão para perdas por redução no valor recuperável em relação aos recebíveis durante o semestre foi o seguinte:

Notas Explicativas**Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração
às informações trimestrais em 30 de setembro de 2016
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado**

	Aliansce consolidado		Aliansce	
	30 de setembro 2016	31 de dezembro 2015	30 de setembro 2016	31 de dezembro 2015
Saldo em 1º de janeiro	(30.859)	(29.134)	(6.638)	(5.656)
Efeito da perda do controle do Fundo Via Parque		8.603		
Reversão (baixa) permanente de recebíveis	4.851	4.049	(325)	126
Constituição de PCLD	<u>(24.487)</u>	<u>(14.377)</u>	<u>(2.664)</u>	<u>(1.108)</u>
	<u><u>(50.495)</u></u>	<u><u>(30.859)</u></u>	<u><u>(9.627)</u></u>	<u><u>(6.638)</u></u>

Os valores a receber de partes relacionadas decorrentes da prestação de serviços de administração e/ou comercialização estão descritos na Nota 26.

9.1 Arrendamento mercantil

A Companhia mantém contratos de arrendamento mercantil operacional com os locatários das lojas dos shoppings (arrendatários) que possuem, via de regra, prazo de vigência de 5 anos. Excepcionalmente podem ter contratos com prazos de vigências e condições diferenciadas.

Nas informações trimestrais do período findo em 30 de setembro de 2016 e de 2015, os contratos de arrendamento geraram receitas de aproximadamente R\$ 30.016 por mês em 2016 e R\$ 30.851 por mês em 2015, e apresentavam o seguinte cronograma de renovação:

	Aliansce consolidado	
	30 de setembro 2016	31 de dezembro 2015
Em 2016	7,54%	11,13%
Em 2017	19,47%	17,99%
Em 2018	15,09%	16,58%
Em 2019	12,98%	14,03%
Após 2019	38,03%	30,33%
Prazo indeterminado (*)	<u>6,89%</u>	<u>9,94%</u>
	<u><u>100,00%</u></u>	<u><u>100,00%</u></u>

(*) Contratos não renovados em que as partes podem pedir a rescisão mediante pré-aviso legal (30 dias). Percentuais apurados com base nas receitas geradas pelos contratos de arrendamento firmados pelo Grupo.

Notas Explicativas**Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração
às informações trimestrais em 30 de setembro de 2016
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado****10 Impostos a recuperar**

	Aliansce consolidado		Aliansce	
	30 de setembro 2016	31 de dezembro 2015	30 de setembro 2016	31 de dezembro 2015
IR e CS a compensar	16.125	25.945	4.942	9.095
COFINS e PIS a compensar	907	735	70	42
IRRF a compensar	31.157	28.629	29.157	25.563
Outros impostos a recuperar	2.192	2.102	277	286
	<u>50.381</u>	<u>57.411</u>	<u>34.446</u>	<u>34.986</u>

Os impostos a recuperar referem-se, basicamente, às antecipações ou valores passíveis de compensação da Companhia e de suas controladas.

11 Investimentos**(a) Sociedades controladas/coligadas**

Sociedades controladas e coligadas, com as respectivas participações	Participação acionária - %	
	30 de setembro de 2016	31 de dezembro de 2015
Controladas		
Administradora Carioca de Shopping Centers Ltda.	100,00	100,00
. Administradora do Estacionamento Carioca Shopping	100,00	100,00
Aliansce Assessoria Comercial Ltda.	99,99	99,99
Aliansce Estacionamentos Ltda.	99,99	99,99
Aliansce Mall e Mídia Inter. Loc. e Merchandising Ltda.	99,99	99,99
Aliansce Services - Serv de Adm. em Geral Ltda.	99,99	99,99
Alsupra Participações Ltda.	99,99	99,99
. BSC Shopping Centers S.A.	30,00	30,00
Bach Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
Bazille Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
. Shopping Parangaba	40,00	40,00
Boulevard Belém S.A.	75,00	75,00
. Boulevard Shopping Belém	100,00	100,00
Boulevard Shopping S.A.	70,00	70,00
. Boulevard Shopping Belo Horizonte	100,00	100,00
BSC Shopping Centers S.A.	70,00	70,00
. Bangu Shopping	100,00	100,00
CDG Centro Comercial Ltda.	50,00	50,00
. Boulevard Shopping Campos	100,00	100,00
Cezanne Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
. Carioca Shopping	100,00	100,00
. Administradora Carioca	100,00	100,00
Dali Empreendimentos e Participações S.A.	99,99	99,99
. SDT3 Centro Comercial Ltda.	40,00	40,00
. Shopping Taboão	40,00	40,00
Degas Empreendimentos e Participações S.A.	99,99	99,99
. Boulevard Corporate Tower		
Expoente 1000 Empreendimentos e Partic. S.A.	89,00	89,00
. Administradora Estacionamento Caxias Shopping	89,00	89,00
Gaudi Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
. Boulevard Shopping Vila Velha	50,00	50,00

13 de 58

Notas Explicativas**Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração
às informações trimestrais em 30 de setembro de 2016
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado**

	Participação acionária - %	
	30 de setembro de 2016	31 de dezembro de 2015
Sociedades controladas e coligadas, com as respectivas participações		
Malfatti Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
Matisse Participações S.A.	75,00	75,00
NRM Participações e Empreendimentos Ltda.	53,16	53,16
. Shopping da Bahia - Condomínio Naciguat e Riguat	2,18	2,18
Niad Administração Ltda. (1)		99,99
. Colina Shopping Center Ltda.		50,00
Nibal Participações S.A.	99,99	99,99
. Shopping da Bahia – Condomínio Naciguat	42,03	42,03
. Shopping Taboão	38,00	38,00
Norte Shopping Belém S.A.	50,00	50,00
. Parque Shopping Belém	100,00	100,00
Renoir Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
. Loja C&A - Carioca Shopping	100,00	100,00
. CDG Centro Comercial	50,00	50,00
RRSPE Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
. Shopping da Bahia - Condomínio Riguat	66,86	66,86
. Shopping da Bahia - Condomínio Naciguat	2,47	2,47
SDT3 Centro Comercial Ltda.	38,00	38,00
Tarsila Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
. Malfatti Empreend. e Part. Ltda	99,99	99,99
. Shopping da Bahia – Condomínio Naciguat	22,36	22,36
Tissiano Empreendimentos e Participações S.A.	99,99	99,99
. Caxias Shopping	89,00	89,00
. Expoente 1000 Empreend. e Participações S.A.	89,00	89,00
Vértico Bauru Empreend. Imob. S.A.	99,99	99,99
. Boulevard Shopping Bauru	99,99	99,99
Vivaldi Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
Coligadas		
2008 Empreendimentos Comerciais S.A.	50,00	50,00
. Boulevard Shopping Brasília	100,00	100,00
Acapurana Participações S.A.	8,33	8,33
. Santana Parque Shopping	33,34	33,34
Fundo de Investimentos em Participações – Elephas	30,00	30,00
. Acapurana Participações S.A.	83,35	83,35
Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping	38,91	38,91
. Via Parque Shopping	100,00	100,00
Manati Empreend. e Participações S.A.	50,00	50,00
. Shopping Santa Úrsula	75,00	75,00
Parque Shopping Maceió S.A.	50,00	50,00
. Parque Shopping Maceió	100,00	100,00
SCGR Empreend. e Particip. S.A.	50,00	50,00
. Shopping Grande Rio	50,00	50,00

(1) Empresa incorporada pela Companhia em 1º de janeiro de 2016.

Nenhuma das companhias contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial tem suas ações negociadas na Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros de São Paulo (BOVESPA).

Notas Explicativas**Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração
às informações trimestrais em 30 de setembro de 2016**
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado**(b) Composição do saldo de investimento**

	Aliansce Consolidado		Aliansce	
	30 de setembro de 2016	31 de dezembro de 2015	30 de setembro de 2016	31 de dezembro de 2015
Investimentos – Valor patrimonial	416.987	413.951	2.237.941	2.090.706
Mais valia de ativos			80.324	82.529
Ágio (Nota 14)			71.845	71.845
	416.987	413.951	2.390.110	2.245.080

As mais valias demonstradas nesta nota são decorrentes substancialmente da mais valia das propriedades e são amortizadas pelo prazo de vida útil dos empreendimentos.

(c) Movimentação de investimentos (participações diretas da Companhia)

	Aliansce	
	30 de setembro de 2016	31 de dezembro de 2015
Saldo no início do período	2.090.706	1.942.914
Aporte de capital (1)	149.069	77.259
Baixas por vendas de ativos/extinção de ativos (2)	(272)	(64.865)
Aquisições (3)		28.302
Ajuste a valor de mercado de investimentos parcialmente alienados (2)		75.113
Participação no resultado controladas/coligadas	69.493	126.598
Dividendos e juros sobre capital próprio recebidos e provisionados	(64.752)	(85.176)
Outros	(6.303)	(9.439)
Saldo no final do período/exercício	2.237.941	2.090.706

Comentários sobre as movimentações:

- (1) Os principais aportes de capital ocorridos até 30 de setembro de 2016 são: R\$ 92.741 na Nibal (R\$ 18.016 em 31 de dezembro de 2015), R\$ 10.495 na BSC (R\$ 5.044 em 31 de dezembro de 2015), R\$ 7.424 na 2008, R\$ 6.669 na Dali (R\$ 11.260 em 31 de dezembro de 2015), R\$ 6.349 na RRSPE, R\$ 4.752 na Vértico e R\$ 4.500 na Alsupra (R\$ 2.120 em 31 de dezembro de 2015).
- (2) Em 30 de setembro de 2015, a Aliansce vendeu 35% das quotas do Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping ("Fundo Via Parque") por R\$ 132.430 para a Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário – FII (fundo de propriedade da MALLS JV LLC ("MALLS")), passando a deter 38,91% de quotas. O recebimento de recursos desta

Notas Explicativas**Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração
às informações trimestrais em 30 de setembro de 2016
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado**

transação ocorreu dia 30 de setembro de 2015. Essa transação gerou um ganho de R\$ 142.678, sendo R\$ 67.565 em função dos recursos pagos à Companhia, que geraram redução de participação da Companhia no Fundo Via Parque e R\$ 75.113 em função da avaliação do investimento ao seu valor justo, pela perda de controle, conforme CPC 36 (R3) – Demonstrações Consolidadas, registrado em “outras receitas (despesas)” em 30 de setembro de 2015.

Em 30 de setembro de 2016 a baixa por extinção de ativos é referente a cisão da Niad, ocorrida no 2º trimestre de 2016.

(3) O montante de R\$ 28.302 em 31 de dezembro de 2015 é referente a aquisição da NRM.

(d) Dados sobre a participação

Empresa	Participação	Patrimônio líquido	Investimento total	Lucro ou prejuízo	Aliansce
					30 de setembro 2016
					Resultado de equivalência patrimonial
Controladas					
Aliansce Assessoria Comercial Ltda.	99,99%	1.969	1.969	(1.303)	(1.303)
Aliansce Estacionamentos Ltda.	99,99%	1.663	1.663	485	485
Aliansce Mall e Midia	99,99%	2.809	2.809	629	629
Aliansce Services - Serv. Adm. em Geral Ltda	99,99%	933	933	230	230
Alsupra Participações Ltda.	99,99%	111.759	111.759	6.925	6.925
Bach Empreend. e Partic. Ltda.	99,99%	4.152	4.152	1	1
Bazille Empreend. e Partic. Ltda.	99,99%	98.435	98.435	520	520
Boulevard Belém	75,00%	89.531	67.148	15.852	11.889
BSC Shopping Centers S.A. (3)	70,00%	200.357	145.749	25.150	17.605
CDG Centro Comercial Ltda	50,00%	54.336	28.223	2.954	1.477
Cezanne Empreend. e Participações Ltda.	99,99%	128.299	128.299	448	448
Dali Empreend. e Participações Ltda	99,99%	24.044	24.044	(4.633)	(4.633)
Degas Empreend. e Participações. S.A.	99,99%	169.115	169.115	4.163	4.163
Gaudi Empreend. e Participações Ltda	99,99%	206.419	206.419	(2.537)	(2.537)
Matisse Participações	75,00%	(1.032)	(773)	(2.441)	(1.831)
Nibal Participações S.A. (2)	99,99%	58.632	168.228	13.011	13.011
Norte Shopping Belém S.A.	50,00%	49.784	24.892	(1.236)	(618)
Renoir Empreend. e Participações Ltda.	99,99%	84.903	83.802	1.468	1.468

16 de 58

Notas Explicativas**Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração
às informações trimestrais em 30 de setembro de 2016
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado**

Empresa	Participação	Patrimônio líquido	Investimento total	Lucro ou prejuízo	Aliansce
					30 de setembro 2016
					Resultado de equivalência patrimonial
Controladas					
RRSPE Empreend. e Partic. Ltda.	99,99%	55.097	55.151	5.037	5.037
SDT 3 Centro Comercial Ltda.	38,00%	436	166	135	51
Shopping Boulevard S.A.	70,00%	163.108	114.176	7.057	4.940
Tarsila Empreend. e Part. Ltda. (4)	99,00%	205.687	208.521	(351)	(351)
Tissiano Empreend. e Participações S.A.	99,99%	62.048	62.048	(1.156)	(1.156)
Vértico Bauru Empreend. Imobiliário Ltda.	100,00%	114.268	114.264	(8.935)	(8.935)
Vivaldi Empreend. e Partic. S.A	99,99%	(238)	(238)	(325)	(325)
Total controladas			1.820.954		47.190
Coligadas					
2008 Empreendimentos Comerciais S.A. (1)	50,00%	3.368	15.065	(6.016)	(3.008)
Acapurana Participações	8,33%	227.650	25.799	14.560	1.213
Colina Shopping Center Ltda.		85	42	737	369
Fundo de Investimento em Participações – Elephas	30,01%	263.454	79.063	17.030	5.111
Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque	38,91%	175.509	143.403	18.602	7.238
Manati Empreendimentos e Participações	50,00%	64.456	32.227	(1.027)	(514)
Parque Shopping Maceió S.A.	50,00%	207.540	103.770	9.150	4.575
SCGR Empreendimentos e Participações S.A.	50,00%	34.890	17.445	14.642	7.320
Outros			173		
Total coligadas			416.987		22.304
Total geral			2.237.941		69.493

- (1) AFAC no montante de R\$ 13.381 na 2008.
(2) AFAC no montante de R\$ 109.602 na Nibal.
(3) AFAC no montante de R\$ 5.499 na BSC.
(4) AFAC no montante de R\$ 2.834 na Tarsila.

Notas Explicativas**Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração
às informações trimestrais em 30 de setembro de 2016
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado**

Empresa	Participação	Patrimônio líquido	Investimento total	Lucro ou prejuízo	Aliansce
					31 de dezembro 2015
Resultado de equivalência patrimonial					
Controladas					
Albarpa Participações Ltda.				8.794	8.794
Aliansce Assessoria Comercial Ltda.	99,99%	1.444	1.444	(1.733)	(1.733)
Aliansce Estacionamentos Ltda.	99,99%	1.178	1.178	209	209
Aliansce Mall e Mídia	99,99%	2.085	2.085	644	644
Aliansce Services - Serv. Adm. em Geral Ltda	99,99%	703	703	(190)	(190)
Alsupra Participações Ltda.	99,99%	107.935	107.935	12.157	12.157
Bach Empreend. e Partic. Ltda.	99,99%	4.152	4.152	1	1
Bazille Empreend. e Partic. Ltda.	99,99%	97.870	97.870	1.200	1.200
Boulevard Belém	75,00%	78.079	58.559	14.205	10.653
BSC Shopping Centers S.A.	70,00%	193.540	135.479	43.232	30.263
CDG Centro Comercial Ltda	50,00%	48.578	25.344	5.704	2.852
Cezanne Empreend. e Participações Ltda.	99,99%	123.382	123.209	5.461	5.461
Dali Empreend. e Participações Ltda	99,99%	22.008	22.008	(7.996)	(7.996)
Degas Empreend. e Participações. S.A.	99,99%	170.995	170.995	7.161	7.161
Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque (referente aos nove primeiros meses de 2015) (1)	73,91%			18.841	13.926
Gaudi Empreend. e Participações Ltda	99,99%	207.611	207.611	(16.245)	(16.245)
Matisse Participações	75,00%	1.830	1.373	2.914	2.185
Niad Administração Ltda.	99,99%	272	232	280	280
Nibal Participações S.A. (2)	99,99%	49.584	66.438	13.931	13.931
Norte Shopping Belém S.A.	50,00%	51.020	25.510	342	171
Renoir Empreend. e Participações Ltda (3)	99,99%	82.782	81.681	2.884	2.884
RRSPE Empreend. e Partic. Ltda.	99,99%	43.975	43.975	8.649	8.239
SDT 3 Centro Comercial Ltda.	38,00%	302	115	91	34
Shopping Boulevard S.A.	70,00%	162.521	113.765	10.422	7.295
Tarsila Empreend. e Part. Ltda.	99,00%	206.038	206.038	1.375	1.375
Tissiano Empreend. e Participações S.A.	99,99%	60.609	60.609	(1.071)	(1.071)

18 de 58

Notas Explicativas**Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração
às informações trimestrais em 30 de setembro de 2016
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado**

Empresa	Participação	Patrimônio líquido	Investimento total	Lucro ou prejuízo	Aliansce
					31 de dezembro 2015
					Resultado de equivalência patrimonial
Vértico Bauru Empreend. Imobiliário Ltda. (4)	100,00%	118.361	118.447	(8.374)	(8.374)
Vivaldi Empreend. e Partic. S.A	99,99%	1		(1)	(1)
Total controladas			1.676.755		94.105
Coligadas					
2008 Empreendimentos Comerciais S.A. (5)	50,00%	15.796	13.853	8.810	4.405
Acapurana Participações	8,33%	226.591	25.711	18.387	1.531
Colina Shopping Center Ltda. (Niad Administração Ltda. detém 50% de participação)		2	40	894	447
Fundo de Investimento em Participações – Elephas	30,01%	261.511	78.479	14.940	4.483
Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque (referente a outubro, novembro e dezembro de 2015) (1)	38,91%	148.297	143.256	7.993	3.110
Manati Empreendimentos e Participações	50,00%	65.483	32.741	439	219
Parque Shopping Maceió S.A.	50,00%	206.290	103.145	13.938	6.969
SCGR Empreendimentos e Participações S.A.	50,00%	33.108	16.554	22.053	11.026
Velazquez Empreend. e Participações Ltda. (1)	19,63%			1.538	303
Outros			172		
Total coligadas			413.951		32.493
Total geral			2.090.706		126.598

- (1) Em 30 de setembro de 2015, a Aliansce vendeu 35% das quotas do Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping ("Fundo Via Parque") por R\$ 132.430 para a Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário – FII (fundo de propriedade da MALLS JV LLC ("MALLS")), passando a deter 38,91% de quotas.
- (2) AFAC no montante de R\$ 16.854 na Nibal.
- (3) Ágio originado por venda dentro de empresas do Grupo Aliansce no valor de R\$ 1.101 na Renoir.
- (4) AFAC no montante de R\$ 86 na Vértico.
- (5) AFAC no montante de R\$ 5.955 na 2008.

Notas Explicativas**Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração
às informações trimestrais em 30 de setembro de 2016
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado****12 Ativo não circulante mantido para venda**

	<u>Aliansce consolidado</u>	
	<u>30 de setembro 2016</u>	<u>31 de dezembro 2015</u>
Ativo não circulante mantido para venda	175.345	
Propriedade para investimento – torre comercial		<u>174.945</u>

O Boulevard Corporate Tower (o Empreendimento) é uma torre comercial anexa ao Boulevard Shopping Belo Horizonte. Em 24 de fevereiro de 2014, a Aliansce (através de fundo que controlava) assinou compromisso de alienação das ações da Degas, empresa que detinha a propriedade do Empreendimento, para o CTBH Fundo de Investimentos Imobiliários (Comprador), um fundo administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (não relacionado com a Companhia). Por esse compromisso de venda, a Aliansce recebeu o montante de R\$187.500.

Em 9 de junho de 2014 a operação de venda foi formalizada, e nas demonstrações financeiras consolidadas da Aliansce de 31 de dezembro de 2014 essa transação foi contabilizada como uma venda de ativo, tendo sido reconhecido um ganho no valor de R\$10.120 àquela data.

Para o atendimento ao OFÍCIO-CIRCULAR da CVM descrito na nota 4 das Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2015, a Companhia reverteu a operação de venda e registrou uma obrigação relacionada a Propriedades para investimento - torre comercial. Tal obrigação não tem prazo definido, uma vez que a mesma está vinculada à eventual venda desse Empreendimento a terceiros. Como a operação foi formalizada como uma venda com preço sujeito a ajustes, a obrigação pecuniária da Companhia está limitada à diferença entre: Valor Alvo e valor obtido pelo comprador em eventual venda desse Empreendimento a terceiros. Se o Empreendimento for vendido por um preço superior ao Valor Alvo, a Aliansce terá um crédito a receber.

A obrigação junto ao CTBH, atualizada em 30 de setembro de 2016 é de R\$ 245.589 (R\$ 223.379 em 31 de dezembro de 2015, registrada no passivo não circulante), e está registrada no passivo circulante.

A reclassificação do ativo para a rubrica Ativo mantido para venda e da obrigação para passivo circulante deve-se a intenção de alienação da Torre por parte da Companhia e expectativa de que esta transação se realize nos próximos 12 meses.

13 Propriedades para investimento - shoppings

Referem-se aos empreendimentos comerciais mantidos pelas empresas do grupo Aliansce sob arrendamento operacional. As propriedades para investimento da Companhia referem-se aos shopping centers já construídos e aos shopping centers em desenvolvimento.

Segue abaixo a tabela de conciliação das propriedades para investimento indicando o início e fim do período reportado:

	<u>Aliansce consolidado</u>			
	<u>Custo</u>	<u>Depreciação acumulada</u>	<u>Mais valia de ativos</u>	<u>Total</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2014	<u>2.458.253</u>	<u>(196.053)</u>	<u>714.517</u>	<u>2.976.717</u>

20 de 58

Notas Explicativas**Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração
às informações trimestrais em 30 de setembro de 2016
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado**

	Aliansce consolidado			
	Custo	Depreciação acumulada	Mais valia de ativos	Total
Adições (2)			10.232	10.232
Terrenos	21.597			21.597
Instalações/Edificações	126.215	(35.442)		90.773
Outros	17.271	(6.673)		10.598
Baixas (1)			(3.996)	(3.996)
Instalações/Edificações	(169.480)			(169.480)
Outros	(2.419)			(2.419)
Provisão para valor recuperável (3)	(15.121)			(15.121)
Amortização de mais valia			(19.212)	(19.212)
Saldo em 31 de dezembro de 2015	2.436.316	(238.168)	701.541	2.899.689
Adições (4)				
Terrenos	19.973			19.973
Instalações/Edificações	24.066	(26.274)		(2.208)
Outros	3.717	(6.426)		(2.709)
Baixas				
Terrenos				
Instalações/Edificações	(629)			(629)
Outros	(2)			(2)
Amortização de mais valia			(13.360)	(13.360)
Saldo em 30 de setembro de 2016	2.483.441	(270.868)	688.181	2.900.754

- (1) As baixas ocorridas no ano de 2015 são referentes a venda de participação no Via Parque.
- (2) As adições ocorridas no ano de 2015 são referentes a aquisição da NRM, obras de revitalização e expansão no Bangu Shopping e Carioca Shopping e obra de expansão no Shopping da Bahia.
- (3) Ao final do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2015, a Companhia identificou a existência de indicadores de redução do valor recuperável em relação ao empreendimento Shopping Boulevard Vila Velha, no montante de R\$ 15.121, para o qual constituiu provisão para perdas, reduzindo o valor do ativo. Tal montante foi registrado à contrapartida do resultado, na rubrica " Outras receitas/(despesas).
- (4) As adições ocorridas em 2016 são referentes, principalmente, a obras de revitalização e expansão do Bangu Shopping e Carioca Shopping e obras de expansão no Shopping da Bahia.

No final do período findo em 30 de setembro de 2016, a Companhia não identificou a existência de indicadores de redução do valor recuperável dos demais ativos.

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração
às informações trimestrais em 30 de setembro de 2016
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

14 Intangível

Aliansce consolidado						
30 de setembro 2016						
31 de dezembro 2015						
Vida útil	Custo inicial	Adições (Baixas)	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido	Valor líquido
Ágio em aquisição de entidades não incorporadas						
2008 Empr. Imob. Ltda.	Indefinida	30.000	30.000		30.000	30.000
BSC Shopping Center S.A.	Indefinida	14.416	14.416		14.416	14.416
Boulevard Shopping S.A.	Indefinida	20.068	20.068		20.068	20.068
Aliansce Ass. Com. S.A.	Indefinida	4.160	4.160		4.160	4.160
Norte Shopping Belém S.A.	Indefinida	863	863		863	863
Shopping Boulevard Belém S.A.	Indefinida	2.338	2.338		2.338	2.338
LGR	Indefinida	12.500	12.500		12.500	
Ágio em aquisição de entidades incorporadas						
Barpa Empr. Part. S.A.	Indefinida	36.630	36.630		36.630	36.630
Supra Empr. Part. S.A.	Indefinida	9.708	9.708		9.708	9.708
Rieshopping Emp. Part. Ltda.	Indefinida	107.888	107.888		107.888	107.888
Ativos intangíveis						
Direito sobre receita de estacionamento	Indefinida	5.523	5.523		5.523	18.023
Direito de exploração do estacionamento	23 anos	22.805	22.872	(1.522)	21.350	22.480
Direito de Unidade de Transferência do Direito de Construir (UTDC)	Indefinida	5.097	5.097		5.097	5.097
Outros	5 anos	21.028	24.079	(12.244)	11.835	11.455
		<u>293.024</u>	<u>3.118</u>	<u>296.142</u>	<u>(13.766)</u>	<u>282.376</u>
						<u>283.126</u>
Aliansce consolidado						
31 de dezembro 2015						
31 de dezembro 2014						
Vida útil	Custo inicial	Adições (Baixas)	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido	Valor líquido
Ágio em aquisição de entidades não incorporadas						
2008 Empr. Imob. Ltda.	Indefinida	30.000	30.000		30.000	30.000
BSC Shopping Center S.A.	Indefinida	14.416	14.416		14.416	14.416
Boulevard Shopping S.A.	Indefinida	20.068	20.068		20.068	20.068
Aliansce Ass. Com. S.A.	Indefinida	4.160	4.160		4.160	4.160
Norte Shopping Belém S.A.	Indefinida	863	863		863	863
Shopping Boulevard Belém S.A.	Indefinida	2.338	2.338		2.338	2.338
Ágio em aquisição de entidades incorporadas						
Barpa Empr. Part. S.A.	Indefinida	36.630	36.630		36.630	36.630
Supra Empr. Part. S.A.	Indefinida	9.708	9.708		9.708	9.708
Rieshopping Emp. Part. Ltda.	Indefinida	107.888	107.888		107.888	107.888
Ativos intangíveis						
Direito sobre receita de estacionamento	Indefinida	18.023	18.023		18.023	18.023
Direito de exploração do estacionamento	23 anos		22.805	(325)	22.480	
Direito de Unidade de Transferência do Direito de Construir (UTDC)	Indefinida	5.097	5.097		5.097	5.097
Outros	5 anos	15.849	21.025	(9.570)	11.455	9.498
		<u>265.040</u>	<u>27.981</u>	<u>293.021</u>	<u>(9.895)</u>	<u>283.126</u>
						<u>258.689</u>

(1) Em 18 de junho de 2015, o Shopping da Bahia em conjunto com os demais proprietários de shopping centers firmaram um termo de acordo e compromisso (TAC) com a Prefeitura de Salvador para iniciar a exploração de estacionamentos com previsão de investimentos de obras na cidade que totalizarão R\$ 108.000, sendo que a parcela de compromisso proporcional da Aliansce é de R\$ 22.805. Esses investimentos serão desembolsados de acordo com os projetos que serão apresentados pela Prefeitura de Salvador corrigidos de acordo com o IPCA. Até 31 de dezembro de 2015 foram desembolsados R\$ 3.994. Em contrapartida ao compromisso assumido, a Prefeitura de Salvador concedeu em 16 de julho de 2015 alvará para que a Aliansce Estacionamentos Ltda. iniciasse suas operações. O valor registrado no intangível é amortizado de acordo com o prazo de vida útil remanescente do shopping.

Notas Explicativas**Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração
às informações trimestrais em 30 de setembro de 2016
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado**

							Aliansce
							31 de dezembro 2015
							30 de setembro 2016
	Vida útil	Custo inicial	Adições/ (Baixas)	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido	Valor líquido
Direito sobre receita de estacionamento	23 anos	5.523	(5.523) (1)				5.523
Software	5 anos	17.810	2.732	20.542	(11.383)	9.159	9.250
Outros	Indefinida	1.453		1.453		1.453	1.453
		<u>24.786</u>	<u>(2.791)</u>	<u>21.995</u>	<u>(11.383)</u>	<u>10.612</u>	<u>16.226</u>
							Aliansce
							31 de dezembro 2014
							31 de dezembro 2015
	Vida útil	Custo inicial	Adições/ (Baixas)	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido	Valor líquido
Direito sobre receita de estacionamento	23 anos	5.523		5.523		5.523	5.523
Software	5 anos	12.060	4.850	17.810	(8.560)	9.250	8.803
Outros	Indefinida	1.453		1.453		1.453	1.453
		<u>19.936</u>	<u>4.850</u>	<u>24.786</u>	<u>(8.560)</u>	<u>16.226</u>	<u>14.326</u>

(1) Valor reclassificado da Aliansce para a Nibal no 2º trimestre de 2016.

Os ágios não possuem vida útil determinável e, por este motivo, não são amortizados. A Companhia avalia o valor de recuperação desses ativos anualmente através de teste de *impairment*.

Os outros ativos intangíveis com vida útil definida são amortizados pelo método linear no período apresentado na tabela acima.

15 Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures

Aliansce Consolidado				Aliansce	
				30 de setembro 2016	31 de dezembro 2015
				30 de setembro 2016	31 de dezembro 2015
Passivo					
Circulante					
Empréstimos e Financiamentos		79.295	73.070	4.954	4.581
Cédula de crédito imobiliário		92.128	95.425	10.208	20.943
Debêntures		31.681	31.615	31.681	31.615
		<u>203.104</u>	<u>200.110</u>	<u>46.843</u>	<u>57.139</u>

Notas Explicativas**Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração
às informações trimestrais em 30 de setembro de 2016
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado****Passivo****Não Circulante**

Empréstimos e Financiamentos	956.205	999.008	122.741	124.081
Cédula de crédito imobiliário	306.379	393.306	76.004	119.693
Debêntures	204.198	124.971	204.198	124.971
	<u>1.466.782</u>	<u>1.517.285</u>	<u>402.943</u>	<u>368.745</u>
	<u>1.669.886</u>	<u>1.717.395</u>	<u>449.786</u>	<u>425.884</u>

Taxa	Vencimento	Consolidado		Controladora		
		30 de setembro 2016	31 de dezembro 2015	30 de setembro 2016	31 de dezembro 2015	
Captações Aliansce						
RB Capital	IPCA+9,74%	dez/19	53.616		53.616	
RB Capital	IPCA+7,95%	mar/23	88.545	90.174	88.545	90.174
Santander	TR+10,2%	dez/24	57.120	59.478	57.120	59.478
Itaú	TR+9,88%	mai/30	77.028	75.816	77.028	75.816
Total Empréstimos e Financiamentos			<u>222.693</u>	<u>279.084</u>	<u>222.693</u>	<u>222.693</u>
Debênture II	TJLP+5%	out/17	50.088	50.098	50.088	50.098
Debênture III	IPCA+7,5%	jan/24	112.826	107.210	112.826	107.210
Debêntures IV	CDI + 1,70%	mar/28	75.326		75.326	
Total Debêntures			<u>238.240</u>	<u>157.308</u>	<u>238.240</u>	<u>157.308</u>
Total das captações da Controladora			<u>460.933</u>	<u>436.392</u>	<u>460.933</u>	<u>436.392</u>

Captações das controladas por instituição financeira**BRADESCO**

BH	TR + 12%	nov/21	90.582	98.390
Norte Shopping Belém	TR+10,6%	abr/24	158.810	166.339
Vértico Bauru	TR+10,8%	mai/26	126.948	130.490
Dali	TR+10,5%	set/27	151.065	154.261
Cezanne	TR+10,5%	ago/27	200.498	204.698
Tissiano	TR+9,6%	dez/27	117.641	120.210
Bazille	TR+10,2%	set/21	30.249	33.155
Total Bradesco			<u>875.793</u>	<u>907.543</u>

Notas Explicativas**Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração
às informações trimestrais em 30 de setembro de 2016
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado**

CIBRASEC						
Nibal	TR + 10,8%	set/18	70.357	94.279		
Matisse (Belém)	TR + 12%	jan/21	151.212	164.554		
Total Cibrasec			221.569	258.833		
ITAU BBA II						
CDG	TR + 10,7%	jul/21	22.837	25.968		
CDG	TR + 9,9%	abr/24	30.534	33.027		
Total Itaú BBA II			53.371	58.995		
GAIA SECURITIZADORA						
Tarsila	IGP DI+7,95%	mai/25	96.095	96.385		
Total das captações das controladas			1.246.828	1.321.756		
Total das captações da Controladora e controladas			1.707.761	1.758.148	460.933	436.392
Total dos custos das captações			(37.875)	(40.753)	(11.147)	(10.508)
Total das captações			1.669.886	1.717.395	449.786	425.884

Garantias: Notas promissórias, cessão fiduciária de direitos creditórios, alienação fiduciária dos equipamentos, hipoteca sobre fração de imóvel, aval dos sócios e torre comercial.

O cronograma de desembolso dos empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures está programado como segue:

Notas Explicativas**Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração
às informações trimestrais em 30 de setembro de 2016
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado**

	Aliansce consolidado		Aliansce	
	30 de setembro 2016	31 de dezembro 2015	30 de setembro 2016	31 de dezembro 2015
2016	76.987	208.172	35.294	58.457
2017	202.082	206.517	42.363	52.153
2018	172.411	177.014	20.169	30.002
2019	158.410	163.707	23.144	33.706
2020	168.926	158.377	26.382	21.041
De 2021 a 2027	928.945	844.361	313.581	241.033
	<u>1.707.761</u>	<u>1.758.148</u>	<u>460.933</u>	<u>436.392</u>

Para as dívidas da Companhia existem cláusulas contratuais, conforme descrito abaixo:

Aliansce Shopping Centers S.A.

- Santander:

Em janeiro de 2013 a Aliansce Shopping Centers S.A. firmou contrato de financiamento com Banco Santander S.A. no valor de R\$ 65.000 para aquisição de 25% do West Plaza Shopping Center.

Para o financiamento Santander, a Companhia possui uma das cláusulas contratuais de *covenants*, que determina níveis máximos de endividamento e alavancagem com base nas informações anuais consolidadas, o indicador de relação entre Dívida Líquida (somatório de empréstimos, financiamentos e obrigações por aquisição de bens, excluindo-se as dívidas decorrentes de parcelamentos tributários; menos as disponibilidades) e EBITDA (lucro ou prejuízo líquido, antes da contribuição social e do imposto de renda, subtraindo-se as receitas e adicionando-se as despesas geradas pelos resultados financeiros, depreciação e amortização e resultados não recorrentes) igual ou inferior 5 vezes para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2015; e 5 vezes para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2016. Como garantia, a Companhia alienou, em caráter fiduciário, 25% do Westplaza Shopping e cessão fiduciária dos recebíveis relacionados com 25% do Westplaza Shopping.

Em 31 de dezembro de 2015, a Companhia atendeu a estas cláusulas contratuais.

- Banco Itaú

Em Maio de 2015 a Aliansce Shopping Centers S.A. firmou contrato de financiamento (Cédula de crédito Bancário) com o Banco Itaú S.A. no valor de R\$ 74.400 para obras de expansão dos shoppings da Bahia, Bangu e Carioca.

- Debêntures:

(a) Debêntures privadas

Em setembro de 2014 a Aliansce Shopping Centers concluiu a segunda emissão de debêntures privadas tendo a Vinci Partners como Debenturista totalizando R\$ 90.000 pelo prazo de 9 anos a partir da data de emissão cuja a amortização será em duas parcelas nos anos 8 e 9. Os recursos serão destinados para a construção, a aquisição e/ou o desenvolvimento de shopping centers ou empresas proprietárias de shopping centers, a aquisição de participação adicional nos shopping centers já

26 de 58

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2016 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

existentes no portfólio da Emissora e/ou de suas controladas e a expansão de shopping centers já existentes no portfólio da Emissora e/ou de suas controladas. Como garantia, a Companhia alienou, em caráter fiduciário, a fração ideal de 25% do Shopping Grande Rio.

Para a 2ª emissão privada de debêntures (R\$ 90.000), a Companhia possui uma das cláusulas contratuais de covenants, que determina níveis máximos de endividamento e alavancagem com base nas informações anuais consolidadas. Constituirá evento de vencimento antecipado a não observância, pela Emissora, dos seguintes índices financeiros cumulativamente, calculados com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, a serem verificadas pelos Debenturistas anualmente com base nas informações anuais consolidadas divulgadas regulamentemente pela Emissora, sendo que a primeira verificação anual pelos debenturistas ocorrerá com base nos resultados de 31 de dezembro de 2015, sendo certo que a não observância de apenas um dos Índices Financeiros estipulados nos itens "i" e "ii" seguintes não constituirá um Evento de Vencimento Antecipado:

- (i) relação entre Dívida Líquida (o somatório de empréstimos, financiamentos, excluindo-se as obrigações por aquisições de bens e as dívidas decorrentes de parcelamentos tributários; menos as disponibilidades, ou seja, o somatório do caixa mais aplicações financeiras) e EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial (o lucro ou o prejuízo líquido, antes da consolidação social e do imposto de renda, subtraindo-se as receitas e adicionando-se as despesas geradas pelos resultados financeiros e não operacionais, depreciação e amortização e resultados não recorrentes, como por exemplo venda de ativos e reavaliação de ativos) igual ou inferior a 3,5 (três inteiros e cinco décimos) vezes.
- (ii) relação entre: (1) O índice obtido pela divisão do Caixa e Equivalentes de Caixa somado as Aplicações Financeiras de Curto Prazo e ao EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º trimestre de cada ano, devidamente anualizado, por empréstimos, financiamentos e instrumentos de dívidas constantes do Passivo Circulante Gerencial, igual ou superior 1,3 (um inteiro e três décimos) vezes; e (2) O índice obtido pela divisão do EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º trimestre de cada ano, devidamente anualizado, por pagamentos de juros decorrentes de empréstimos, cédulas de crédito imobiliário e debêntures, constantes do Fluxo de Caixa Gerencial, deduzidos da Receita Financeira Gerencial, igual ou superior 1,5 (um inteiro e cinco décimos) vezes.

Em 31 de dezembro de 2015, a Companhia atendeu a estas cláusulas contratuais.

Em 5 de abril de 2016 a Aliansce Shopping Centers S.A fez a 3ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em garantia real, para colocação privada, no valor de R\$ 75.000 para construção ou manutenção de shopping centers. O prazo total da dívida é de 144 meses, o pagamento de juros será mensal e a amortização terá carência de 12 meses, sendo a primeira parcela em abril de 2017. O saldo devedor será atualizado por 100% do CDI com acréscimo de 1,7% ao ano. As garantias são cessão fiduciária de 24% dos direitos creditórios do Bangu Shopping, alienação fiduciária de 24% do Bangu Shopping e alienação fiduciária de ações ordinárias representativas de 38% do capital social da BSC. Essa operação é um lastro para um Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI's).

(b) Debêntures públicas

Em outubro de 2012, a Companhia concluiu a segunda emissão pública de debêntures, totalizando R\$ 98.893, já considerando os custos de emissão da dívida, pelo prazo de até 5 anos a partir da data de emissão cuja amortização ocorrerá em 4 parcelas anuais e iguais no 2º, 3º, 4º e 5º ano de operação sucessivamente. Não há cláusula de repactuação associada a esses títulos. Como garantia, a Companhia alienou, em caráter fiduciário, as quotas da Gaudi.

Para essa emissão de debêntures, a Companhia possui uma das cláusulas contratuais de covenants, que determina níveis máximos de endividamento e alavancagem com base nas informações anuais

27 de 58

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2016 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

consolidadas, o indicador de relação entre Dívida Líquida (somatório de empréstimos, financiamentos e obrigações por aquisição de bens, excluindo-se as dívidas decorrentes de parcelamentos tributários; menos as disponibilidades) e EBITDA (lucro ou prejuízo líquido, antes da contribuição social e do imposto de renda, subtraindo-se as receitas e adicionando-se as despesas geradas pelos resultados financeiros, depreciação e amortização e resultados não recorrentes) igual ou inferior a 5 vezes para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2015; e 5 vezes para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2016. A apuração desse índice ocorre no final de cada exercício e para 31 de dezembro de 2016, a Companhia deverá atender a estas cláusulas contratuais.

Em 31 de dezembro de 2015, a Companhia atendeu a estas cláusulas contratuais.

- RB Capital:

Em setembro de 2009 a Aliansce Shopping Centers S.A. celebrou com a Domus Cia de Crédito imobiliário um financiamento imobiliário, de R\$ 70.000, para aplicação em empreendimentos de shopping centers por ela desenvolvidos. A Domus emitiu Certificados de Recebíveis Imobiliários Fracionários e as cedeu para RB Capital. Adicionalmente, a RB Capital emitiu Cédulas de Crédito Imobiliárias Fracionárias. Como garantia do empréstimo, a Companhia alienou, em caráter fiduciário, 70% do Bangu Shopping e cessão fiduciária de 70% dos recebíveis do Bangu Shopping.

Em dezembro 2009, a Companhia celebrou com a Domus Cia de Crédito imobiliário um financiamento imobiliário de R\$84.236 para aplicação em empreendimentos de shopping centers por ela desenvolvidos. A Domus emitiu Certificados de Recebíveis Imobiliários Fracionários e as cedeu para RB Capital. Adicionalmente, a RB Capital emitiu Cédulas de Crédito Imobiliárias Fracionárias. Como garantia do empréstimo, a Companhia alienou, em caráter fiduciário, do restante do Bangu Shopping após a expansão, cessão fiduciária dos recebíveis da expansão do Bangu Shopping e alienação fiduciária das ações da BSC de propriedade da Companhia.

Nibal Participações Ltda.

- Cibrasec

Em setembro de 2008, a empresa Nibal Participações Ltda concretizou a captação do montante de R\$ 200.000, através da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI's). Essa operação envolveu a locação, pelo prazo de 10 anos, de frações ideais dos imóveis Naciguat (41,59%) e Shopping Taboão (38%). Em representação aos créditos imobiliários decorrentes dos mencionados contratos de locação, a Nibal emitiu CCI's, cedendo-as onerosamente à CIBRASEC - Companhia Brasileira de Securitização, que o usou como lastro para a emissão de duas séries de CRIs (88ª série e 89ª série da 2ª emissão). Como garantia do empréstimo, a Companhia deu em hipoteca 38% do Shopping Taboão, 41,59% do Condomínio Naciguat, 60% do Condomínio Riguat e cessão fiduciária dos recebíveis do Condomínio Naciguat, Condomínio Riguat e de Taboão nos mesmos percentuais.

De forma a anular os riscos decorrentes do descasamento entre a taxa prefixada do aluguel estabelecida nos contratos de locação e o índice de atualização das CCIs, a Nibal celebrou com a Aliansce, em setembro de 2008, um contrato de swap com prazo de 120 meses. Analogamente à cessão das CCIs e através de um instrumento particular de cessão fiduciária, a Nibal cedeu à CIBRASEC os direitos e as obrigações do contrato de swap na mesma data de concretização da operação.

Shopping Boulevard Belém

- Cibrasec

28 de 58

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2016 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

Em fevereiro de 2009, a Companhia concretizou a captação de montante de R\$ 150.000, aproximadamente, por meio de emissão de CRIs. O lastro dessa operação é a locação, pelo prazo de 12 anos, de frações ideais do Shopping Boulevard Belém. Em representação dos créditos imobiliários decorrentes dos mencionados contratos de locação, a Boulevard Belém emitiu CCI, cedendo-as onerosamente à CIBRASEC - Companhia Brasileira de Securitização, que as usou como lastro para a emissão da 97ª série da 2ª emissão de CRI da emissora. O recurso captado foi utilizado para construção do Boulevard Shopping Belém. Como garantia a Companhia alienou, em caráter fiduciário o imóvel do Boulevard Shopping Belém e cessão fiduciária dos recebíveis do Boulevard Shopping Belém e fiança da Companhia.

Boulevard Shopping S.A.

- Banco Bradesco:

Em dezembro de 2009 a empresa Boulevard Shopping S.A. assinou um contrato de financiamento com o Banco Bradesco S.A. no valor de R\$ 110.000 com objetivo de construir o Shopping Boulevard em Belo Horizonte. A amortização de principal e juros começou em dezembro de 2011. Como garantia, a Companhia deu em hipoteca o Boulevard Shopping, cessão fiduciária dos recebíveis do Boulevard Shopping e fiança da Companhia.

CDG Centro Comercial Ltda

- Banco Itaú:

Em março de 2011 a empresa CDG Centro Comercial Ltda. emitiu uma cédula de crédito bancário no valor de R\$ 40.000 cujo credor é o Banco Itaú Unibanco S.A., para construção do Boulevard Shopping Campos. Como garantia, a Companhia deu em hipoteca o Boulevard Shopping Campos, cessão fiduciária dos recebíveis da Boulevard Shopping Campos, cessão fiduciária das quotas da CDG e fiança da Companhia.

Em outubro de 2013 a empresa CDG Centro Comercial Ltda. aditou a cédula de crédito bancário no valor de R\$ 37.472 cujo credor é o Banco Itaú Unibanco S.A. com vencimento em abril de 2024. O financiamento foi destinado a expansão do Shopping Boulevard Campos. Como garantia, a Companhia deu em hipoteca a expansão do Boulevard Shopping Campos, cessão fiduciária dos recebíveis da expansão do Boulevard Shopping Campos, cessão fiduciária das quotas da CDG e fiança da Companhia e da Renoir.

Norte Shopping Belém S.A.

- Banco Bradesco:

Em agosto de 2011 a empresa Norte Shopping Belém S.A. assinou um contrato de financiamento com o Banco Bradesco S.A. no valor de R\$ 120.000 com objetivo de construir o Parque Shopping Belém. A amortização de principal e juros começará em abril de 2015. Como garantia, a Companhia deu em hipoteca o Parque Shopping, cessão fiduciária dos recebíveis do Parque Shopping e fiança da Companhia e dos sócios no empreendimento.

Vértico Bauru Empreendimento Imobiliário S.A.

- Banco Bradesco:

Em maio de 2012 a empresa Vértico Bauru Empreendimento Imobiliário S.A. assinou um contrato de financiamento com o Banco Bradesco S.A. no valor de R\$ 113.600 com objetivo de construir o Shopping Nações Bauru. A amortização de principal e juros começou em junho de 2014. Como

29 de 58

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2016 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

garantia, a Companhia deu em hipoteca o Boulevard Shopping Nações, cessão fiduciária dos futuros recebíveis do Boulevard Shopping Nações e fiança da Companhia.

Dali Empreendimentos e Participações S.A.

- Banco Bradesco

Em setembro de 2012 a empresa Dali Empreendimentos e Participações S.A. firmou contrato de financiamento com Banco Bradesco S.A. no valor de R\$ 146.480 para aquisição do Shopping Center Taboão e uma parte do Shopping Center Carioca. Como garantia a Companhia alienou, em caráter fiduciário 40% do Shopping Taboão de propriedade da Dali, alienação fiduciária de 25% do Carioca Shopping de propriedade da Cezanne.

Cezanne Empreendimentos e Participações Ltda.

- Banco Bradesco

Em outubro de 2012 a empresa Cezanne Empreendimentos e Participações Ltda. firmou contrato de financiamento com Banco Bradesco S.A. no valor de R\$ 193.140 para aquisição do Carioca Shopping no Rio de Janeiro. Como garantia a Companhia alienou, em caráter fiduciário, 75% do Carioca Shopping de propriedade da Cezanne.

Tissiano Empreendimentos e Participações S.A.

- Banco Bradesco

Em dezembro de 2012 a empresa Tissiano Empreendimentos e Participações S.A. firmou contrato de financiamento com Banco Bradesco S.A. no valor de R\$ 115.640 para aquisição de uma parcela do Shopping Caxias. Como garantia a Companhia alienou, em caráter fiduciário, 69% do Caxias Shopping de propriedade da Tissiano.

Tarsila Empreendimentos e Participações Ltda.

- Gaia Securitizadora:

Em 31 de janeiro de 2013, a Companhia concretizou a aquisição da Tarsila (Ex-LGR Empreendimentos e Participações Ltda.) e por consequência fez a assunção das CCI's emitidas em 10 de julho de 2010 pela última. O valor total da captação foi de R\$ 87.321, aproximadamente. O lastro dessa operação é a locação, com prazo de 178 meses, da participação da Tarsila no condomínio Naciguat (22,36%). Em representação dos créditos imobiliários decorrentes dos mencionados contratos de locação, a Cia emitiu CCI, cedendo-as onerosamente à Gaia Securitizadora S.A., que as usou como lastro para a emissão da 7ª série da 4ª emissão de CRI da emissora. Como garantia a Companhia alienou, em caráter fiduciário, os direitos creditórios sobre 22,36% do Naciguat, alienação fiduciária pela Malfatti de direito real de superfície sobre 22,36% do Naciguat e pela Tarsila do direito sobre o solo de 22,36% do Naciguat.

Bazille Empreendimentos e Participações Ltda.

- Banco Bradesco

Em agosto de 2013 a empresa Bazille Empreendimentos e Participações Ltda. firmou contrato de financiamento com Banco Bradesco S.A. no valor de R\$ 40.641 para construção do Shopping Parangaba. Como garantia a Companhia deu em hipoteca o Parangaba Shopping, cessão fiduciária dos recebíveis do Parangaba Shopping e fiança da Companhia.

30 de 58

Notas Explicativas**Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração
às informações trimestrais em 30 de setembro de 2016
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado****16 Impostos e contribuições a recolher**

	Aliansce consolidado		Aliansce	
	30 de setembro 2016	31 de dezembro 2015	30 de setembro 2016	31 de dezembro 2015
PIS/COFINS	10.738	12.839	1.094	1.274
ISS	1.042	1.186	252	222
Imposto de renda	6.314	10.767	34	27
Contribuição social	2.288	4.070	17	143
Retenções	3.124	4.946	140	2.370
Obrigações a recolher de shoppings	4.023	383	950	61
Outras obrigações fiscais	6	95		3
	<u>27.535</u>	<u>34.286</u>	<u>2.487</u>	<u>4.100</u>
Circulante	20.502	27.052	2.180	3.793
Não circulante	7.033	7.234	307	307

17 Receitas diferidas

	Aliansce consolidado		Aliansce	
	30 de setembro 2016	31 de dezembro 2015	30 de setembro 2016	31 de dezembro 2015
Cessão de direito de uso	23.831	28.039	3.591	3.277
Aluguéis antecipados	183	234	7	32
	<u>24.014</u>	<u>28.273</u>	<u>3.598</u>	<u>3.309</u>

A receita diferida compreende o reconhecimento da cessão de direito de uso (CDU), apropriados ao resultado pelo prazo de contrato de aluguel, bem como os aluguéis antecipados e demais itens pertinentes.

18 Depósitos judiciais e Provisão para contingências

A Companhia e suas controladas são, em parte significativa de seus empreendimentos, condôminos em condomínios edilícios, que se caracterizam pela coexistência de unidades autônomas e áreas comuns, titularizadas por mais de um coproprietário, segundo convenção previamente estabelecida. Caso surjam contingências nesses shopping centers, os respectivos condomínios serão responsáveis pelo pagamento dos valores de tais contingências.

Especificamente em relação ao Via Parque Shopping, a participação da Companhia é detida por um fundo de investimento imobiliário que é o responsável pelas contingências existentes no referido shopping. Em ambas as hipóteses, caso eventualmente não haja recursos próprios dos condomínios dos shopping centers ou do fundo para efetuar o pagamento destas contingências é necessário fazer uma chamada de recursos de todos os condôminos/quotistas do condomínio/fundo. Caso os condomínios não disponham dos recursos necessários para fazer eventuais pagamentos devidos, a Companhia e suas controladas podem ser, na qualidade de condôminos, obrigadas a arcar com essas despesas.

31 de 58

Notas Explicativas**Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração
às informações trimestrais em 30 de setembro de 2016
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado**

Adicionalmente, como parte do processo de aquisição de seus empreendimentos, a Companhia e suas controladas podem estar sujeitas à responsabilidade solidária e/ou subsidiária em eventuais pleitos tanto de natureza trabalhista, previdenciária, fiscal, cível, entre outros, envolvendo desembolso financeiro ou a cessão de garantias sob a forma de bens e direitos. Com o intuito de minimizar esses riscos, a Companhia celebra instrumentos de indenização de obrigações, nos quais os antigos acionistas/quotistas dos empreendimentos adquiridos comprometem-se a reembolsar a Companhia e suas controladas por eventuais perdas que possam ser sofridas referentes a fatos gerados antes da data de aquisição do empreendimento. A administração monitora eventuais riscos dessa natureza e, baseada no amparo legal de seus assessores jurídicos, considera não haver riscos significativos na data-base dessas demonstrações financeiras que não possam ser mitigados através de mecanismos legais existentes e/ou da liquidação fiduciária de valores não significativos.

O saldo de provisão para contingências é como segue:

	Aliansce consolidado					
	30 de setembro 2016			31 de dezembro 2015		
	Provisão	Depósito judicial	Líquido	Provisão	Depósito judicial	Líquido
Processo PIS e COFINS	3.642	(13.588)	(9.946)	3.642	(6.145)	(2.503)
IPTU (1)	46.548	(62.497)	(15.949)	42.190	(58.226)	(16.036)
Ativo não circulante	50.190	(76.085)	(25.895)	45.832	(64.371)	(18.539)
Outras	2.932	(721)	2.211	2.712	(565)	2.147
Passivo não circulante	2.932	(721)	2.211	2.712	(565)	2.147
Total	53.122	(76.806)	(23.684)	48.544	(64.936)	(16.392)

A movimentação da provisão para contingência e dos depósitos judiciais é como segue:

	Aliansce Consolidado			
	Provisão para contingências			
	31 de dezembro 2015	Adições	Baixas	30 de setembro 2016
Processo PIS e COFINS	3.642			3.642
Provisão para contingências - IPTU	42.190	4.356		46.546
Outras	2.712	222		2.934
	48.544	4.578		53.122

Notas Explicativas**Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração
às informações trimestrais em 30 de setembro de 2016
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado**

	31 de dezembro 2014	Adições	Baixas	31 de dezembro 2015
Processo PIS e COFINS	3.642			3.642
Provisão para contingências - IPTU	33.601	8.738	(149)	42.190
Outras	3.174	2	(464)	2.712
	<u>40.417</u>	<u>8.740</u>	<u>(613)</u>	<u>48.544</u>

Aliansce Consolidado**Depósito judicial**

	31 de dezembro 2015	Adições	Baixas	30 de setembro 2016
Processo PIS e COFINS	(6.145)	(7.448)	5	(13.588)
Provisão para contingências - IPTU	(58.226)	(4.270)		(62.496)
Outras	(565)	(377)	220	(722)
	<u>(64.936)</u>	<u>(12.095)</u>	<u>225</u>	<u>(76.806)</u>

	31 de dezembro 2014	Adições	Baixas	31 de dezembro 2015
Processo PIS e COFINS	(5.825)	(320)		(6.145)
Provisão para contingências - IPTU	(53.611)	(4.615)		(58.226)
Outras	(671)	(29)	135	(565)
	<u>(60.107)</u>	<u>(4.964)</u>	<u>135</u>	<u>(64.936)</u>

- (1) Desde o ano de 2007, a Companhia passou a impugnar administrativamente o valor venal atribuído pelo Município do Rio de Janeiro ao imóvel que compõe o Carioca shopping para os exercícios 2002 a 2014. Com o final da discussão em âmbito administrativo, a Companhia decidiu continuar o questionamento pela via judicial e com o objetivo de suspender a exigibilidade de todos os débitos enquanto pendente a decisão final do processo, a Companhia realizou o depósito judicial complementar dos débitos em questão, a fim de que tais depósitos, juntamente com os pagamentos e depósitos administrativos já existentes, passassem a cobrir a integralidade dos créditos tributários exigidos pelo Município.

A provisão constituída em relação ao valor do depósito levou em consideração não só os acréscimos moratórios legalmente aplicáveis ao IPTU do Município do Rio de Janeiro, mas também foi influenciado pela decisão favorável transitada em julgado que, em relação aos exercícios de 2002 a 2006, excluiu todas as multas e limitou os juros moratórios ao patamar máximo de 30%.

Contingências com risco de perda possível

Com base na opinião dos assessores jurídicos, não há contingências significativas, cíveis, tributárias e/ou trabalhistas classificadas como de risco possível em 30 de setembro de 2016 passíveis de divulgação.

Notas Explicativas**Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração
às informações trimestrais em 30 de setembro de 2016
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado****19 Imposto de renda e contribuição social**

Em 30 de setembro de 2016, a Companhia acumulava prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social de R\$ 310.132 (R\$ 256.805 em 31 de dezembro de 2015) no Consolidado e R\$ 129.037 (R\$ 91.884 em 31 de dezembro de 2015) na Controladora. A Companhia constituiu ativos fiscais diferidos sobre o prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social em suas subsidiárias que apresentam projeção de lucro tributável nos próximos 10 anos, no montante de R\$ 48.970 no Consolidado. Para a parcela remanescente a Companhia não constituiu ativos fiscais diferidos, pois não possui expectativa de futuros lucros tributáveis e, adicionalmente, não há um histórico de aproveitamento de tais benefícios fiscais na controladora e demais controladas.

Os ativos de impostos diferidos são reconhecidos para os prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social na proporção da probabilidade de realização do respectivo benefício fiscal por meio do lucro tributável futuro. O Grupo não reconheceu ativos de impostos de R\$ 56.475 (31 de dezembro de 2015 - R\$ 38.446) com relação a prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social no montante de R\$ 166.105 (31 de dezembro de 2015 - R\$ 113.076), que podem ser compensados com lucro tributável futuro.

(i) Ativos e passivos fiscais diferidos

	Aliansce consolidado			
	Ativos		Passivo	
	30 de setembro 2016	31 de dezembro 2015	30 de setembro 2016	31 de dezembro 2015
Revisão da vida útil dos ativos			(50.594)	(41.813)
Contas a receber - ajuste aluguel linear			(13.031)	(13.031)
Capitalização de juros			(22.794)	(22.680)
Avaliação a valor justo de swap	1.135	1.353		
Combinação de negócios e aquisição de participação de não controladores			(4.663)	(4.663)
Baixa do ativo diferido e reversão da amortização do ativo diferido			(941)	(941)
Amortização do ágio mais valia dos ativos	3.687	5.479		
Amortização do ágio rentabilidade futura			(45.945)	(43.023)
Aprop. Desp. Adm pre-operacionais	1.014	1.509		
Aprop. Desp. Finan pre-operacional	1.193	1.412		
Aprop. Receita Finan pré-operacional			(1.137)	(1.389)
Ganho na perda de controle do Via Parque PCLD	9.595	5.285	(27.860)	(27.860)
Diferimento do Ganho na Venda da Rodin + Osasco	247	247		
Prejuízos fiscais e base negativa de CSLL	48.970	48.868		
Outros	9.816	10.920		
Ajuste CDU	220	220		
Efeito dos ajustes relacionado à torre comercial	23.911	16.496		
Efeito Via Parque	1.261	936		
	101.049	92.725	(166.965)	(155.400)

O saldo líquido de R\$ 65.916 está apresentado no passivo não circulante em 30 de setembro de 2016 (R\$ 62.675 em 31 de dezembro de 2015).

Notas Explicativas**Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração
às informações trimestrais em 30 de setembro de 2016
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado**

	Aliansce			
	Ativos		Passivos	
	30 de setembro 2016	31 de dezembro 2015	30 de setembro 2016	31 de dezembro 2015
Revisão da vida útil dos ativos			(3.203)	(2.514)
Avaliação a valor justo de swap	1.135	1.353		
Perda de crédito de liquidação duvidosa	657	245		
Diferimento no ganho da venda de investimento	247	247		
Amortização do ágio mais valia dos ativos	5.609	4.859		
Ganho valor justo do Via Parque e Acapurana			(27.860)	(27.860)
Efeito dos ajustes relacionado à torre comercial	30.735	21.040		
Ajuste CDU			(436)	(437)
	<u>38.383</u>	<u>27.744</u>	<u>(31.499)</u>	<u>(30.811)</u>

Saldo líquido de R\$ 6.884 apresentado no ativo não circulante em 30 de setembro de 2016 (R\$ 3.067 em 31 de dezembro de 2015 no passivo não circulante).

Os saldos apresentados nesta nota foram demonstrados por natureza. Para fins de divulgação, ajustamos os saldos apresentados nos Balanços Patrimoniais para refletirem a posição líquida entre ativos e passivos fiscais diferidos.

(ii) Reconciliação da taxa efetiva

A conciliação da despesa de imposto de renda e da contribuição social, calculados pelas alíquotas previstas na legislação tributária, para os seus valores correspondentes na demonstração do resultado, nos períodos findos em 30 de setembro de 2016 e 2015, é como segue:

	Aliansce consolidado	
	30 de setembro de 2016	30 de setembro de 2015 (reapresentado)
Reconciliação da taxa efetiva do imposto		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	8.402	174.326
Alíquota fiscal combinada - Empresas do Lucro Real	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social pela alíquota fiscal combinada	(2.857)	(59.271)
Adições:		
Provisões e outras despesas não dedutíveis	(2.409)	(2.869)
Distribuição de juros sobre capital próprio	(4.058)	(1.190)
Efeito da tributação sobre o Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque	(2.447)	(2.621)
Efeito de prejuízos fiscais corrente não utilizados	(22.443)	(11.870)
Exclusões:		
Equivalência patrimonial	7.583	11.187
Efeito fiscal das empresas optantes pelo lucro presumido	7.517	9.090
Outras exclusões	3.329	11.651
Imposto de renda e contribuição social no resultado do trimestre	(15.785)	(45.892)
Imposto de renda e contribuição social:		
Despesa de imposto de renda e contribuição social correntes	(12.543)	(20.974)
Despesa de imposto de renda e contribuição social diferidos	(3.242)	(24.918)

Notas Explicativas**Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração
às informações trimestrais em 30 de setembro de 2016
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado**

Despesas de imposto de renda e contribuição social conforme demonstração do resultado	<u>(15.785)</u>	<u>(45.892)</u>
Alíquota fiscal efetiva total	(187,87%)	(26,33%)
	Aliansce	
	30 de setembro de 2016	30 de setembro de 2015
		(reapresentado)
Reconciliação da taxa efetiva do imposto		
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	(22.226)	140.763
Alíquota fiscal combinada - Empresas do Lucro Real	<u>34%</u>	<u>34%</u>
Imposto de renda e contribuição social pela alíquota fiscal combinada	<u>7.557</u>	<u>(47.860)</u>
Adições		
Provisões e outras despesas não dedutíveis	(2.096)	(3.506)
Distribuição de juros sobre capital próprio	(4.058)	(1.189)
Efeitos da tributação sobre o fundo de investimento imobiliário Via Parque	(2.448)	(4.945)
Efeito de Prejuízos fiscais não utilizados correntes	(12.632)	
Exclusões		
Equivalência patrimonial	23.628	29.293
Outras exclusões/adições		6.156
Imposto de renda e contribuição social no resultado do trimestre	<u>9.951</u>	<u>(22.051)</u>
Imposto de renda e contribuição social:		
Despesa de imposto de renda e contribuição social correntes		(5.015)
Despesa de imposto de renda e contribuição social diferidos	<u>9.951</u>	<u>(17.036)</u>
Despesas de imposto de renda e contribuição social conforme demonstração do resultado	<u>9.951</u>	<u>(22.051)</u>
Alíquota fiscal efetiva total	44,77%	(15,66%)

20 Patrimônio líquido**(a) Capital social**

Em 30 de setembro de 2016, o capital social da Aliansce de R\$ 1.743.692 está representado por 184.725.157 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal (31 de dezembro de 2015: R\$ 1.413.854 com 162.735.921 ações ordinárias e sem valor nominal).

Em 26 de agosto de 2016, a Reunião do Conselho de Administração da Companhia aprovou aumento de capital privado, dentro do limite do capital autorizado, de no mínimo 20 milhões e até 40 milhões de ações ordinárias da Companhia a um preço de R\$15,00 (em reais) por ação, totalizando o valor de no mínimo R\$ 300.000 e no máximo R\$ 600.000. Vide detalhes descritos na nota 2.

Até a data de 30 de setembro de 2016, o aumento de capital foi de R\$ 329.838.

(b) Reservas**Reserva de capital**

Refere-se ao plano de remuneração baseado em opções de compra de ações outorgado pelo Conselho de Administração aos administradores, empregados e prestadores de serviços ou de outras

36 de 58

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2016 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

sociedades sob o controle do Grupo, ou condomínios edifícios dos shopping centers que a Companhia administra ou detém participação.

A Reserva de Capital só pode ser utilizada para resgate ou reembolso de ações, absorção de prejuízos, pagamentos de dividendos preferenciais ou outras hipóteses legais. Em 30 de setembro de 2016 o montante desta reserva era de R\$ 22.602 (R\$ 20.999 em 31 de dezembro de 2015).

Reserva legal

De acordo com o estatuto social da Companhia, 5% do lucro líquido do exercício será destinado à reserva legal até que a mesma atinja 20% do capital social. Seu saldo em 30 de setembro de 2016 era de R\$ 34.036 (31 de dezembro de 2015 - R\$ 34.036).

Reserva de lucros a realizar

No exercício em que o montante do dividendo obrigatório, calculado nos termos do estatuto social da Companhia ultrapassar a parcela realizada do lucro líquido do exercício, a Assembleia Geral poderá, por proposta dos órgãos de administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros não realizados.

Considera-se realizada a parcela do lucro líquido do exercício que exceder a soma dos seguintes valores:

- (i) O resultado líquido positivo da equivalência patrimonial.
- (ii) O lucro, rendimento ou ganho líquidos em operações ou contabilização de ativo e passivo elo valor justo, cujo prazo de realização financeira ocorra após o término do exercício social.

Em 30 de setembro de 2016 o saldo de lucros não realizados corresponde a R\$ 49.403, mantendo-se inalterado desde o encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2015.

Reserva de retenção de lucros

Em 30 de setembro de 2016, a Companhia procedeu a retenção de parcela de lucros no montante de R\$ 308.348 (R\$ 308.348 em 31 de dezembro 2015). Dessa forma, a Administração da Companhia manteve o referido montante dos lucros apurados retidos pela Companhia de forma a atender aos projetos de investimentos previstos em seu orçamento de capital.

Conforme estabelecido pelo artigo 199 da Lei das Sociedades por Ações, o saldo das reservas de lucros (excetuadas as reservas para contingências, de incentivos fiscais e de lucros a realizar) não poderá ultrapassar o capital social da Companhia, que em 30 de setembro de 2016 corresponde a R\$ 1.743.692.

Remuneração ao acionista

O estatuto social da Companhia determina a distribuição de um dividendo mínimo obrigatório de 25% do resultado no exercício líquido da reserva legal na forma da lei.

Em 29 de abril de 2016, foi aprovado pela Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária o pagamento de dividendos no valor de R\$ 33.720, por meio de dividendos e juros sobre capital próprio.

Gastos com emissão de ações e opção de ações outorgadas

Mensalmente a Companhia reconhece, de acordo com o CPC 10 (R1) aprovado pela Deliberação

37 de 58

Notas Explicativas**Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração
às informações trimestrais em 30 de setembro de 2016
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado**

CVM 650/10, a parcela referente a apropriação do valor justo na data da outorga das opções de compra de ações outorgadas aos executivos e funcionários indicados pela diretoria. Vide detalhes na nota explicativa 28.

Resultado por ação**Resultado básico por ação**

O Resultado básico por ação é calculado mediante a divisão do lucro (prejuízo) atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas durante o período.

	<u>30 de setembro 2016</u>	<u>30 de setembro 2015</u> (reapresentado)
Resultado básico por ação	Ordinárias	Ordinárias
Lucro (Prejuízo) atribuível aos acionistas controladores	(12.275)	118.712
Quantidade de ações (em milhares) – média ponderada	163.370	161.161
Ações em tesouraria (em milhares) – média ponderada	(718)	(89)
	<u>162.652</u>	<u>161.072</u>
Resultado básico por ação	<u>(0,0755)</u>	<u>0,7370</u>

Resultado diluído por ação

O Resultado diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, para presumir a conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas, correspondentes no programa de Opção de compra de ações.

	<u>30 de setembro 2016</u>	<u>30 de setembro 2015</u> (reapresentado)
Resultado diluído por ação	Ordinárias	Ordinárias
Lucro (Prejuízo) atribuível aos acionistas controladores	(12.275)	118.712
Quantidade de ações (em milhares) - média ponderada	163.370	161.161
Ações em tesouraria (em milhares) – média ponderada	(718)	(89)
	<u>162.652</u>	<u>161.072</u>
Opção de compra de ações (em milhares)	3.440	5.015
Quantidade de ações (em milhares) em circulação - média ponderada	<u>166.092</u>	<u>166.087</u>
Resultado diluído por ação	<u>(0,0739)</u>	<u>0,7148</u>

Ações em tesouraria

O saldo de ações em tesouraria em 30 de setembro de 2016 é de 717.800 ações (717.800 ações em 31 de dezembro de 2015) no montante de R\$ 8.430 (31 de dezembro de 2015 – R\$ 8.430).

As ações em tesouraria foram adquiridas a um custo médio ponderado de R\$ 11,74 (valor em reais), a um custo mínimo de R\$ 10,31 (valor em reais), e a um custo máximo de R\$ 12,51 (valor em reais). O preço de fechamento das ações calculado com base na última cotação anterior ao encerramento do período foi de R\$ 15,45 (valor em reais).

38 de 58

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2016 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

21 Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

A Companhia pode estar exposta aos seguintes riscos de acordo com a sua atividade:

- Risco de crédito;
- Risco de liquidez;
- Risco de mercado;
- Risco operacional.

Esta nota apresenta informações sobre a exposição da Companhia aos riscos mencionados, os objetivos da Companhia, políticas para seu gerenciamento de risco, e o gerenciamento de capital da Companhia. Divulgações quantitativas adicionais são incluídas ao longo dessas demonstrações financeiras.

Risco de crédito

O risco de crédito da Companhia se caracteriza pelo não cumprimento, por um cliente ou uma contraparte em um instrumento financeiro, de suas obrigações contratuais. As operações da Companhia estão relacionadas à locação de espaços comerciais e à administração de shopping centers. Os contratos de locação são regidos pela Lei de locações, e a carteira de clientes, além de diversificada, é constantemente monitorada com o objetivo de reduzir perdas por inadimplência. Os contratos de locação podem possuir a figura do fiador o que mitiga o risco de crédito da Companhia.

O contas a receber de aluguéis e outros créditos são relacionados principalmente aos lojistas dos shoppings de onde a Companhia detém participação. A Companhia estabelece uma provisão para redução ao valor recuperável que representa sua estimativa de perdas incorridas com relação às contas a receber de clientes e outros créditos e investimentos.

A Companhia monitora sua carteira de recebíveis periodicamente. Sua atividade de locação tem regras específicas em relação a inadimplência, o departamento de operações e departamento jurídico são ativos nas negociações junto aos devedores. O ponto comercial dos shoppings quando retomado ou devolvido é imediatamente renegociado com outro lojista.

A medida adotada para mitigar o risco de crédito é manter sempre uma boa qualidade de lojistas nos shoppings e uma área comercial ativa para um preenchimento imediato de qualquer potencial vacância no empreendimento.

Parte das receitas da Companhia tem risco de crédito muito baixo: receitas de estacionamento e receita com prestação de serviços.

A administração considera que a exposição máxima ao risco de crédito de seus ativos financeiros está representada pelos saldos de contas a receber registrados no balanço patrimonial da Companhia. O risco de crédito de seus clientes está estimado e divulgado na nota explicativa 9. Todo o caixa e equivalente de caixa estão aplicados em instituições financeiras com rating mínimo de "investment grade" emitida pelas maiores agências de rating globais (*Moody's, Austin, S&P, Fitch*) e por isso a Companhia não considera esses instrumentos como tendo risco de crédito significativo.

Risco de liquidez

As decisões de investimentos são tomadas a luz dos impactos dos mesmos nos fluxos de caixa de longo prazo (60/120 meses). A diretriz da Companhia é trabalhar com premissas de saldos mínimos de caixa, que variam conforme o cronograma de investimentos, e de cobertura financeira das

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.

**Notas explicativas da administração
às informações trimestrais em 30 de setembro de 2016**
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

obrigações, onde a geração de caixa projetada tem que superar as obrigações contratadas (financiamento, obras, aquisições), mitigando assim o risco de refinanciamento de dívidas e obrigações. Para financiar os empreendimentos em construção, a Companhia busca estruturar junto ao mercado financeiro operações de longo prazo, com carência de modo a alinhá-la a geração de caixa esperada.

A seguir, estão os vencimentos contratuais de ativos e passivos financeiros incluindo pagamento de juros estimados e excluindo, se houver, o impacto da negociação de moedas pela posição líquida.

	Consolidado						
30 de setembro 2016	Valor contábil	Fluxo de caixa contratual	6 meses ou menos	06-12 meses	01-02 anos	02-05 anos	Mais de 5 anos
Passivos financeiros não derivativos							
Empréstimos e financiamentos	1.035.500	1.741.169	91.655	84.399	181.407	558.006	825.702
Fornecedores	11.101	11.101	11.101				
Obrigações por compra de ativos	27.925	32.370	4.203	2.500	4.269	21.398	
Debêntures	235.879	404.623	40.039	7.220	44.501	62.375	250.488
CCIs	398.507	579.628	58.026	58.535	114.722	228.219	120.126
Obrigações relacionadas a torre comercial	245.589	279.543	279.543				
Passivos financeiros derivativos							
Swap (CRI)	5.338	6.178	1.171	1.616	3.391		
	<u>1.959.839</u>	<u>3.054.612</u>	<u>485.738</u>	<u>154.270</u>	<u>348.290</u>	<u>869.998</u>	<u>1.196.316</u>

	Consolidado						
31 de dezembro 2015	Valor contábil	Fluxo de caixa contratual	6 meses ou menos	06-12 meses	01-02 anos	02-05 anos	Mais de 5 anos
Passivos financeiros não derivativos							
Empréstimos e financiamentos	1.072.078	1.898.458	86.447	88.155	180.803	557.370	985.683
Fornecedores	18.911	18.911	18.911				
Obrigações por compra de ativos	40.943	47.302	9.908	10.604	2.624	24.166	
Debêntures	156.586	285.101	10.534	27.325	35.885	26.790	184.567
CCIs	488.731	726.483	64.189	64.480	134.883	309.842	153.089
Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial	223.379	283.782			283.782		
Passivos financeiros derivativos							
Swap (CRI)	5.978	7.416	655	968	3.240	2.553	
	<u>2.006.606</u>	<u>3.267.453</u>	<u>190.644</u>	<u>191.532</u>	<u>641.217</u>	<u>920.721</u>	<u>1.323.339</u>

	Controladora						
30 de setembro 2016	Valor contábil	Fluxo de caixa contratual	6 meses ou menos	06-12 meses	01-02 anos	02-05 anos	Mais de 5 anos
Passivos financeiros não derivativos							
Empréstimos e financiamentos	127.695	249.385	8.733	8.811	16.887	56.661	158.293
Fornecedores	2.290	2.290	2.290				
Debêntures	235.879	404.623	40.039	7.220	44.501	62.375	250.488
CCIs	86.212	132.079	8.580	8.464	18.250	60.260	36.524
Obrigações relacionadas a torre comercial	245.589	279.543		279.543			
Passivos financeiros derivativos							
Swap (CRI)	5.338	6.178	1.171	1.616	3.391		
	<u>703.003</u>	<u>1.074.098</u>	<u>60.813</u>	<u>305.654</u>	<u>83.029</u>	<u>179.296</u>	<u>445.305</u>

Notas Explicativas**Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração
às informações trimestrais em 30 de setembro de 2016
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado**

31 de dezembro 2015	Controladora						
	Valor contábil	Fluxo de caixa contratual	6 meses ou menos	06-12 meses	01-02 anos	02-05 anos	Mais de 5 anos
Passivos financeiros não derivativos							
Empréstimos e financiamentos	128.662	269.640	8.607	8.707	16.773	55.150	180.403
Fornecedores	6.678	6.644	6.644				
Debêntures	156.586	285.101	10.534	27.325	35.885	26.790	184.567
CCIs	140.636	216.379	16.172	16.216	34.705	95.497	53.789
Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial	223.379	283.782			283.782		
Passivos financeiros derivativos							
Swap (CRI)	5.978	7.416	655	968	3.240	2.553	
	<u>661.919</u>	<u>1.068.962</u>	<u>42.612</u>	<u>53.216</u>	<u>374.385</u>	<u>179.990</u>	<u>418.759</u>

Risco de mercado

A Companhia assim como o segmento de varejo está exposta ao risco inflacionário, uma vez que este faz pressão na renda das famílias reduzindo assim o consumo no varejo. Nos modelos de projeção utilizados para determinação das estratégias da Companhia, diferentes níveis de inflação são utilizados de modo a se estabelecer cenários para o desenvolvimento da Companhia.

Outro risco a que a Companhia está exposta, é o aumento das taxas de juros, e dos índices de preço uma vez que a Companhia capta financiamentos indexados a estes. Contudo, com objetivo de mitigar esse efeito no médio e longo prazo, a Companhia sempre que possível opta por indexadores de baixa volatilidade de modo a poder estimar mais precisamente seus desembolsos futuros.

O Risco de Mercado é dividido em Risco Cambial, Risco de Taxa de Juros e Risco de Valor Justo.

Risco cambial

A Companhia não possui riscos cambiais uma vez que todas as transações de recebimentos e pagamentos são realizadas em moeda nacional. Adicionalmente, a Companhia também não possui ativos e passivos sujeitos à variação de moeda estrangeira.

Risco de taxa de juros

A Companhia contabiliza ativos financeiros a valor justo por meio de resultado e também possui um ativo financeiro derivativo swap cuja transação origina-se da operação de CRI que a Companhia celebrou com a subsidiária Nibal cujo montante captado foi de R\$ 200.000.

Abaixo, a análise da exposição líquida da Companhia ao risco da taxa de juros:

	Consolidado		Valor contábil Controladora	
	30 de setembro 2016	31 de dezembro 2015	30 de setembro 2016	31 de dezembro 2015
Instrumentos financeiros de taxa juros				
Ativos financeiros	353.403	120.620	238.365	84.172
Passivos financeiros	<u>(1.954.501)</u>	<u>(2.000.628)</u>	<u>(697.665)</u>	<u>(655.941)</u>
	<u>(1.601.098)</u>	<u>(1.880.008)</u>	<u>(459.300)</u>	<u>(571.769)</u>

Notas Explicativas**Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração
às informações trimestrais em 30 de setembro de 2016
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado**

	Valor contábil			
	Consolidado		Controladora	
	30 de setembro 2016	31 de dezembro 2015	30 de setembro 2016	31 de dezembro 2015
Instrumentos financeiros derivativos				
Ativos financeiros				
Passivos financeiros	(5.338)	(5.978)	(5.338)	(5.978)
	(5.338)	(5.978)	(5.338)	(5.978)

Análise de sensibilidade de taxa de juros

A Instrução CVM nº 475 estabelece que as companhias abertas, em complemento ao disposto no CPC 40 que aborda sobre os Instrumentos Financeiros: Reconhecimento, Mensuração e Evidenciação, devem divulgar quadro demonstrativo de análise de sensibilidade para os riscos de mercado considerados relevantes pela administração, originado por instrumentos financeiros, ao qual a Companhia esteja exposta na data de encerramento de cada período, incluídas todas as operações com instrumentos financeiros derivativos.

Ativo financeiro

Os ativos financeiros estão concentrados em investimentos pós-fixados atrelados a variação do CDI. Esses ativos estão aplicados em fundos de investimento com a característica acima citada.

Ativos e passivos financeiros (exposição por tipo de risco)

Para cálculo da análise de sensibilidade a projeção anual das variáveis de risco foi feita com base na projeção de taxa de mercado, disponibilizada pelo Banco Central do Brasil. O cenário provável é o cenário trabalhado pela Administração e pode ser entendido como valor justo dos empréstimos, financiamentos, CCIs e Debêntures. Nos cenários II e III foram sensibilizadas as respectivas variáveis de risco em 25% e 50% de acordo com a orientação de instrução CVM 475. A taxa de desconto utilizada para análise de sensibilidade foi de 13,11%. A Administração não sensibiliza a variação de risco de TR, por entender que esta variável não é volátil, nem significativamente sensível a mudança de taxas de juros e quaisquer potenciais variações de 25% e 50% nesta taxa não têm impacto material no valor justo das dívidas da Companhia atreladas a TR.

As tabelas a seguir demonstram a análise de sensibilidade da administração da Companhia e o efeito caixa das operações em aberto em 30 de setembro de 2016, assim como os valores dos indexadores utilizados nas projeções.

Operação	Variável de risco	Valor contábil	Aliansce consolidado		
			Cenário I (provável)	Cenário II (+25%)	Cenário III (+50%)
CCI RB Capital II	Alta IPCA	(88.545)	(88.222)	(91.474)	(94.882)
Debêntures II	Alta TJLP	(50.088)	(49.982)	(50.453)	(50.916)
CRI Gaia – Tarsila	Alta IGP-DI	(96.095)	(99.440)	(105.011)	(111.018)
Swap (CRI)	Alta TR	(5.338)	(5.338)	(5.575)	(5.812)
Debêntures III	Alta IPCA	(112.826)	(107.030)	(113.691)	(120.842)
Obrigações relacionadas a torre comercial	Alta CDI	(245.589)	(245.878)	(249.441)	(253.043)
Debêntures IV	Alta CDI	(75.326)	(71.813)	(80.309)	(88.805)

Notas Explicativas**Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração
às informações trimestrais em 30 de setembro de 2016
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado**

Operação	Variável de risco	Valor contábil	Aliansce		
			Cenário I (provável)	Cenário II (+25%)	Cenário III (+50%)
CCI RB Capital II	Alta IPCA	(88.545)	(88.222)	(91.474)	(94.882)
Debêntures II	Alta TJLP	(50.088)	(49.982)	(50.453)	(50.916)
Swap (CRI)	Alta TR	(5.338)	(5.338)	(5.575)	(5.812)
Debêntures III	Alta IPCA	(112.826)	(107.030)	(113.691)	(120.842)
Obrigações relacionadas a torre comercial	Alta CDI	(245.589)	(245.878)	(249.441)	(253.043)
Debêntures IV	Alta CDI	(75.326)	(71.813)	(80.309)	(88.805)

Indexador	Cenário I (provável)			
	2016	2017	2018	Após 2018
IPCA	7,18%	4,90%	4,50%	4,50%
CDI	13,75%	11,00%	10,00%	10,00%
TJLP	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%
IGP-DI	7,85%	5,87%	5,70%	5,70%

Indexador	Cenário II (+ 25%)			
	2016	2017	2018	Após 2018
IPCA	8,98%	6,13%	5,63%	5,63%
CDI	17,19%	13,75%	12,50%	12,50%
TJLP	9,38%	9,38%	9,38%	9,38%
IGP-DI	9,81%	7,34%	7,13%	7,13%

Indexador	Cenário III (+50%)			
	2016	2017	2018	Após 2018
IPCA	10,77%	7,35%	6,75%	6,75%
CDI	20,63%	16,50%	15,00%	15,00%
TJLP	11,25%	11,25%	11,25%	11,25%
IGP-DI	11,78%	8,81%	8,55%	8,55%

Determinação do valor justo

A administração considera que ativos e passivos financeiros não demonstrados nesta nota estão com valor contábil próximo ao valor justo.

Os valores justos dos ativos e passivos financeiros, juntamente com os valores contábeis apresentados no balanço patrimonial, são os seguintes:

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração
às informações trimestrais em 30 de setembro de 2016
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

		Consolidado			
		30 de setembro 2016		31 de dezembro 2015 (reapresentado)	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros designados pelo valor justo por meio de resultado		353.403	353.403	120.620	120.620
		353.403	353.403	120.620	120.620
Ativos (passivos) mensurados pelo valor justo					
Swaps		(5.338)	(5.338)	(5.978)	(5.978)
		(5.338)	(5.338)	(5.978)	(5.978)
		Consolidado			
		30 de setembro 2016		31 de dezembro 2015 (reapresentado)	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Passivos mensurados pelo custo amortizado					
Empréstimos bancários garantidos					
Instituição					
CCI - R\$ 200.000	Empresas				
CCI - R\$ 150.000	Nibal	70.357	69.839	94.279	92.412
CCI RB Capital I	Belém	151.212	151.693	164.554	162.837
CCI RB Capital II	Aliansce			53.616	55.028
CCI - Gaia Sec.	Aliansce	88.545	88.222	90.174	88.898
Bradesco	Tarsila	96.095	99.440	96.385	92.731
Itaú	BH	90.582	90.631	98.390	96.913
Bradesco	CDG	22.837	22.255	25.968	24.884
Bradesco	Norte Shopping Belém	158.810	151.714	166.339	151.561
Bradesco	Vértico Bauru	126.948	121.451	130.490	121.705
Bradesco	Cezanne	200.498	188.596	204.698	187.325
Bradesco	Dali	151.065	141.909	154.261	140.970
Santander II	Aliansce	57.120	53.796	59.478	54.626
Bradesco	Tissiano	117.641	106.252	120.210	105.389
Debêntures II	Aliansce	50.088	49.982	50.098	49.398
Bradesco	Bazille	30.249	29.152	33.155	31.311
Itaú BBA II	CDG	30.534	28.758	33.027	30.426
Debêntures III	Aliansce	112.826	107.030	107.210	101.970
Itaú	Aliansce (Taboão)	77.028	67.863	75.816	64.505
Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial	Aliansce			223.379	223.815
Obrigações relacionadas a torre comercial	Aliansce	245.589	245.878		
Debêntures IV	Aliansce	75.326	71.812		
Total		1.953.350	1.886.273	1.981.527	1.876.704
		Controladora			
		30 de setembro 2016		31 de dezembro 2015 (reapresentado)	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros designados pelo valor justo por meio de resultado		238.365	238.365	84.172	84.172
		238.365	238.365	84.172	84.172
Ativos (passivos) mensurados pelo valor justo					
Swaps		(5.338)	(5.338)	(5.978)	(5.978)
		(5.338)	(5.338)	(5.978)	(5.978)

Notas Explicativas**Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração
às informações trimestrais em 30 de setembro de 2016
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado**

	Controladora			
	30 de setembro 2016		31 de dezembro 2015 (reapresentado)	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Passivos mensurados pelo custo amortizado				
Empréstimos bancários	127.695	121.659	135.294	119.131
Debêntures	235.879	228.825	157.308	151.368
CRI's	86.212	88.221	143.790	143.927
Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial			223.379	223.815
Obrigações relacionadas a torre comercial	<u>245.589</u>	<u>245.878</u>		
	<u>695.375</u>	<u>684.583</u>	<u>659.771</u>	<u>638.241</u>

Hierarquia de valor justo

A tabela abaixo apresenta os instrumentos financeiros registrados pelo valor justo, utilizando um método de avaliação.

Os diferentes níveis foram definidos como a seguir:

- Nível 1 - Preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos;
- Nível 2 - Inputs, exceto preços cotados, incluídas no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços);
- Nível 3 - Premissas, para o ativo ou passivo, que não são baseadas em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

Consolidado

	Nível 1	Nível 2	Total
30 de setembro de 2016			
Ativos financeiros designados pelo valor justo por meio de resultado	335.838	17.565	353.403
Ativos financeiros derivativos			
(-) Passivos financeiros derivativos		(5.338)	(5.338)
	<u>335.838</u>	<u>12.227</u>	<u>348.065</u>
31 de dezembro de 2015			
Ativos financeiros designados pelo valor justo por meio de resultado	98.905	21.715	120.620
Ativos financeiros derivativos			
(-) Passivos financeiros derivativos		(5.978)	(5.978)
	<u>98.905</u>	<u>15.737</u>	<u>114.642</u>

Notas Explicativas**Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração
às informações trimestrais em 30 de setembro de 2016
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado**

Controladora	Nível 1	Nível 2	Total
30 de setembro de 2016			
Ativos financeiros designados pelo valor justo por meio de resultado	228.334	10.031	238.365
Ativos financeiros derivativos			
(-) Passivos financeiros derivativos		(5.338)	(5.338)
	<u>228.334</u>	<u>4.693</u>	<u>233.027</u>
31 de dezembro de 2015			
Ativos financeiros designados pelo valor justo por meio de resultado	84.111	61	84.172
Ativos financeiros derivativos			
(-) Passivos financeiros derivativos		(5.978)	(5.978)
	<u>84.111</u>	<u>(5.917)</u>	<u>78.194</u>

Não houve transferência entre os níveis 1, 2 e 3 durante o trimestre findo em 30 de setembro de 2016.

A Companhia não possuía em 30 de setembro de 2016 e 31 de dezembro de 2015 instrumentos financeiros de nível 3.

**Critérios, premissas e limitações utilizados
no cálculo do valor justo**

Os valores justos estimados dos instrumentos financeiros ativos e passivos da Companhia e suas controladas foram apurados conforme descrito abaixo. Com exceção da operação de swap atrelada à operação de CCI e às Debêntures explicadas na Nota 15, a Companhia e suas controladas não atuam no mercado de derivativos, assim como não há outros instrumentos financeiros derivativos registrados em 30 de setembro de 2016.

Disponibilidades e aplicações financeiras

Os saldos em conta corrente mantidos em bancos têm seus valores de mercado idênticos aos saldos contábeis.

CDB, debêntures e compromissadas - avaliadas a valor justo baseado no valor provável de realização. Para as demais aplicações financeiras, o valor de mercado foi apurado com base nas cotações de mercado desses títulos; quando da inexistência, foram baseados nos fluxos de caixa futuros, descontadas as taxas médias de aplicação disponíveis.

Contas a receber de terceiros e empréstimos e financiamentos

Os saldos de financiamentos e de contas a receber de terceiros têm seus valores justos similares aos saldos contábeis.

Instrumentos financeiros derivativos

Os valores justos dos instrumentos de swap foram obtidos através da diferença entre os fluxos de pagamentos futuros das taxas de cada ponta e em seguida, o fluxo resultante foi descontado pela projeção anual da SELIC, disponibilizada pelo Banco Central. No swap TR x Pré, a Companhia tem em uma ponta TR+10,8% e na outra ponta 13% tendo sido utilizado a fórmula da Resolução 3.446 de 5 de março de 2007 do Conselho Monetário Nacional para projeção da TR futura.

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2016 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

Limitações

Os valores de mercado foram estimados na data do balanço, baseados em "informações relevantes de mercado". As mudanças nas premissas podem afetar significativamente as estimativas apresentadas.

O valor justo estimado para o instrumento financeiro derivativo contratado pela controlada da Companhia foi determinado por meio de informações disponíveis no mercado e de metodologias específicas de avaliações. Entretanto, um considerável julgamento foi requerido na interpretação dos dados de mercado para produzir a estimativa do valor justo de cada operação.

A Companhia efetuou a avaliação das operações financeiras a fim de estabelecer o valor justo do swap celebrado entre a Aliansce e sua controlada Nibal, cedido para a CIBRASEC e o swap atrelado a Debêntures emitidas pelo Itaú. Em 30 de setembro 2016 e 31 de dezembro de 2015, as operações encontram-se registradas a valor justo, e o ganho e a perda do trimestre foram registrados nas contas de resultado.

Risco operacional

Em virtude das receitas da Companhia serem diretamente relacionadas à capacidade de locar os espaços comerciais de seus empreendimentos, a Administração monitora periodicamente suas condições operacionais de modo a antecipar possíveis impactos. Para isso, na manutenção de seus empreendimentos, assim como nos novos desenvolvimentos e expansões, empresas especializadas com notória qualificação operacional são contratadas para acompanhamento do cronograma físico-financeiro e realização das obras e melhorias de modo a ter garantido o cumprimento do orçamento aprovado. Não obstante a comercialização dos espaços comerciais é realizada por uma equipe própria de modo a ter assegurado negociações com lojistas que sejam alinhadas com a estratégia de marketing e mix dos shopping centers.

Os riscos são revisados mensalmente pelas diretorias operacional e financeira que geram relatórios de acompanhamento. Caso sejam identificadas situações de desvio, revisões das estratégias da Companhia são submetidas para aprovação da diretoria para que sejam implantadas.

A Diretoria acompanha o desempenho dos shopping centers em operação e em desenvolvimento com base em um orçamento aprovado anualmente. Esse sistema permite acompanhar e validar previamente os desembolsos vis-à-vis o orçado assim como o desempenho financeiro e operacional dos investimentos, do mesmo modo que é acompanhado de perto a evolução da liquidez da Companhia com foco no curto e longo prazo.

Gestão de capital

A Diretoria Financeira, assim como as demais áreas, procura equilíbrio entre rentabilidade vis-à-vis o risco incorrido, de modo a não expor seu patrimônio nem sofrer com oscilações bruscas de preço ou mercado. Objetivando uma administração de capital saudável, a Companhia tem a política de preservar liquidez com o monitoramento próximo do fluxo de caixa de curto e longo prazo.

Não houve alteração quanto à política da administração de capital da Companhia em relação a exercícios anteriores e a Companhia e suas subsidiárias, controladas e controladas em conjunto não estão sujeitas a exigências externas impostas de Capital.

Notas Explicativas**Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração
às informações trimestrais em 30 de setembro de 2016
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado**

	Consolidado	
	30 de setembro 2016	31 de dezembro 2015
Empréstimos e financiamentos	1.035.500	1.072.078
Cédula de crédito imobiliário	398.507	488.731
Obrigações por compra de ativos	27.925	40.943
Debêntures	235.879	156.586
Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial		223.379
Obrigações relacionadas a torre comercial	<u>245.589</u>	
Total	<u>1.943.400</u>	<u>1.981.717</u>
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(15.998)	(15.425)
(-) Aplicações financeiras de curto prazo	<u>(353.403)</u>	<u>(120.620)</u>
Dívida líquida (A)	<u>1.573.999</u>	<u>1.845.672</u>
Total do patrimônio líquido (B)	<u>2.234.211</u>	<u>1.912.335</u>
Relação dívida líquida sobre patrimônio líquido ajustado (A/B)	<u>70,45%</u>	<u>96,51%</u>

22 Receita líquida de alugueis e prestação de serviços

Receita por natureza	Aliansce consolidado		Aliansce	
	30 de setembro 2016	30 de setembro 2015	30 de setembro 2016	30 de setembro 2015
Receitas de aluguel mínimo (1)	208.440	218.246	36.882	36.443
Receitas de aluguel complementar	61.707	59.415	5.936	5.949
Serviços prestados de administração	38.247	34.485	39.964	39.478
Cessão de direito de uso	9.347	11.670	904	1.117
Estacionamento	68.397	65.393	5.158	3.419
Aluguel bens próprios	2.967	2.722	857	786
Taxa de transferência	189	813	43	85
Impostos e contribuições e outras deduções	<u>(40.492)</u>	<u>(33.655)</u>	<u>(7.526)</u>	<u>(6.593)</u>
	<u>348.802</u>	<u>359.089</u>	<u>82.218</u>	<u>80.684</u>

- (1) A receita de aluguel mínimo está sendo contabilizada aplicando-se o método de aluguel linear, conforme diretrizes do CPC 06 (R1)- Operações de Arrendamento Mercantil.

Notas Explicativas**Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração
às informações trimestrais em 30 de setembro de 2016
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado****23 Custo de aluguéis e serviços**

Custo por natureza	Aliansce consolidado		Aliansce	
	30 de setembro 2016	30 de setembro 2015 (reapresentado)	30 de setembro 2016	30 de setembro 2015 (reapresentado)
Depreciação de propriedades	(36.702)	(42.176)	(2.432)	(2.165)
Amortização do ágio mais valia de ativos	(9.338)	(8.224)	(2.207)	(2.314)
Custo de serviços prestados	(4.365)	(5.209)	(2.447)	(2.261)
Gastos com imóveis alugados	(13.795)	(15.783)	(2.045)	(1.575)
Custo de estacionamento	(14.468)	(13.405)	(542)	(510)
Custos operacionais de shoppings	(12.220)	(10.090)	(989)	(2.093)
Gastos com locação de fração ideal ⁽¹⁾			(37.856)	(35.057)
Outros		(488)		
	<u>(90.888)</u>	<u>(95.375)</u>	<u>(48.518)</u>	<u>(45.975)</u>

(1) Refere-se ao valor da locação pago pela Aliansce à Nibal pelo aluguel da fração ideal de 41,59% do Naciguat e 38% do Shopping Taboão, de propriedade da Nibal, conforme contrato de locação assinado entre as partes em 25 de setembro de 2008.

24 Despesas com vendas, administrativas e gerais

	Aliansce consolidado		Aliansce	
	30 de setembro 2016	30 de setembro 2015 (reapresentado)	30 de setembro 2016	30 de setembro 2015 (reapresentado)
Despesa com pessoal	(32.477)	(34.037)	(31.957)	(33.508)
Serviços profissionais	(7.270)	(7.815)	(5.813)	(6.315)
Despesas com ocupação	(1.265)	(1.723)	(1.101)	(1.567)
Depreciação e amortização	(3.604)	(2.919)	(3.449)	(2.780)
Despesas de utilidades e serviços	(557)	(555)	(453)	(445)
Despesas Legais e tributárias	(381)	(352)	(205)	(231)
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(24.487)	(9.781)	(2.664)	(482)
Outras despesas administrativas	(1.698)	(2.000)	(1.128)	(1.331)
	<u>(71.739)</u>	<u>(59.182)</u>	<u>(46.770)</u>	<u>(46.659)</u>

Notas Explicativas**Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração
às informações trimestrais em 30 de setembro de 2016
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado****25 Resultado financeiro**

	Aliansce consolidado		Aliansce	
	30 de setembro 2016	30 de setembro 2015 (reapresentado)	30 de setembro 2016	30 de setembro 2015 (reapresentado)
Despesas financeiras				
Juros de empréstimos, CCI e debêntures	(136.829)	(142.963)	(31.306)	(37.796)
Ajuste a valor justo – <i>Swap</i> (1)		(639)		(639)
Juros sobre obrigações relacionadas a torre comercial (3)	(28.514)	(23.732)	(28.514)	(23.732)
Resultado com instrumentos financeiros derivativos	(1.267)		(1.267)	
Variações monetárias passivas	(34.096)	(42.726)	(17.194)	(27.499)
Outros	(11.315)	(8.519)	(3.382)	(3.367)
	<u>(212.021)</u>	<u>(218.579)</u>	<u>(81.663)</u>	<u>(93.033)</u>
Receitas financeiras				
Juros – rendimento aplicações	7.538	25.581	4.517	19.786
Res. c/inst. financ deriv – <i>Swap</i> (2)	640	845	640	845
Variações monetárias ativas	1.126	672	244	290
Outros	3.305	3.512	466	513
	<u>12.609</u>	<u>30.610</u>	<u>5.867</u>	<u>21.434</u>
Resultado financeiro	<u>(199.412)</u>	<u>(187.969)</u>	<u>(75.796)</u>	<u>(71.599)</u>

(1) Refere-se à contabilização do instrumento financeiro *swap* a valor de justo conforme OCPC 03.

(2) Referem-se aos ganhos obtidos com o instrumento financeiro *swap* no pagamento de juros CRI de R\$ 200.000 da Nibal.

(3) Refere-se a juros sobre obrigações relacionadas a torre comercial (detalhes nas Notas 5 e 12).

Notas Explicativas**Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração
às informações trimestrais em 30 de setembro de 2016
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado****26 Transações com partes relacionadas**

	Aliansce consolidado						
	30 de setembro 2016			31 de dezembro 2015			
	Transação	Ativo não circulante	Passivo não circulante	Transação/ resultado	Ativo não circulante	Passivo não circulante	Transação/ resultado
Aliansce Shopping Centers S.A.				8.320			10.145
	Serviços prestados						
Aliansce Ass. Comercial Ltda.				2.280			1.780
Aliansce Mall e Mídia Int. Loc. e Merch. Ltda.				3.107			3.610
Nibal Participações S.A. (5)		4.666		(1.461)	4.867		(1.724)
RRSPE Empreendimentos e Participações Ltda. (6) e NRM Participações e Empreendimentos Ltda.		393	49	(130)	393		(108)
Tarsila Empreendimentos e Participações Ltda.				(76)			
Velazquez Empreendimentos e Participações Ltda.				(777)			(896)
Shopping Taboão		122		(1.596)	122		(46)
Acapurana Participações S.A.				(384)			(1.890)
Norte Shopping Belém S.A.				(402)			(489)
Boulevard Shopping S.A.				(2.221)			(570)
Boulevard Belém S.A.				(2.623)			(2.509)
SCGR Empreendimentos e Participações S.A.				(563)			(3.388)
Parque Shopping Maceió S.A.				(872)			(736)
Bazille Empreendimentos e Participações Ltda.			10	(389)			(995)
2008 Empreendimentos Comerciais S.A.				(468)			(545)
Tissiano Empreendimentos e Participações S.A.				(373)			(554)
Gaudi Empreendimentos e Participações Ltda.				(123)			(499)
West Plaza				(223)			(255)
Via Parque Shopping				(1.026)			(331)
Outros		234	1.239		93		
Outras partes relacionadas						258	
Barra Sol Shopping Centers S.A.		600					
Status Empre. Inc. de Imóveis Ltda. (3)		800			800		
CPPIB Salvador Participações Ltda. (4)		1.918			2.633		
		8.733	1.298		8.908	258	

Notas Explicativas**Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração
às informações trimestrais em 30 de setembro de 2016
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado**

	Aliansce			
	30 de setembro 2016		31 de dezembro 2015	
	Ativo não circulante	Passivo não circulante	Ativo circulante	Passivo não circulante
Controladas				
Nibal Participações S.A. (1)	6.655	18.402		12.040
BSC Shopping Centers S.A		110		
Aliansce Estacionamentos Ltda.		34	1.166	1.838
SDT 3 Centro Comercial Ltda.		313		312
Aliansce Mall e Mídia Inter. Loc. E Merchandising Ltda.				1.000
Tarsila Empreendimentos e Participações S.A.				2.530
Vértico Bauru Empreend. Imobil. S.A.			4	4.945
Matisse Participações S.A. (2)		2.400	20	2.400
Outros	27		201	739
Outras partes relacionadas				
CPPIB Salvador Participações Ltda. (4)	<u>1.918</u>		<u>2.633</u>	
	<u>8.600</u>	<u>21.259</u>	<u>4.024</u>	<u>25.804</u>

Os principais saldos de ativos e passivos em 30 de setembro de 2016 e 31 de dezembro de 2015, bem como as transações que influenciaram os resultados dos períodos, relativas a operações com partes relacionadas, decorrem de transações entre a Companhia, entidades controladas em conjunto, controladas, coligadas e outras partes relacionadas, conforme a seguir:

- (1) Referem-se a direitos e obrigações relacionados ao contrato de locação firmado com sua subsidiária integral Nibal (detentora de 41,59% do Condomínio Naciguat e 38,00% do Shopping Taboão), onde a Companhia passou a ser titular no recebimento das receitas dos shoppings acima, por meio da operação que resultou na emissão de CCI no valor de R\$ 200.000, conforme divulgado na nota explicativa 15.
- (2) Em 2 de abril de 2014, foi celebrado um contrato de mútuo entre a Matisse ("Mutuante") e a Aliansce ("Mutuária), no valor de R\$ 2.400 e o seu vencimento é em 2 de abril de 2018.
- (3) Em 2 de abril de 2014, foi celebrado um contrato de mútuo entre a Matisse ("Mutuante") e a Status Empreendimentos e Incorporações de Imóveis Ltda. ("Mutuária"), no valor de R\$ 800 e o seu vencimento é em 2 de abril de 2018.
- (4) Valores a receber decorrentes da venda de 80, 3694% da Velazquez para a CPPIB Salvador em 26 de dezembro de 2014.
- (5) Valores a receber decorrente do Programa de Parcelamento ou Refinanciamento de Débitos Tributários Federais ("REFIS") do antigo proprietário resultante da incorporação da Richopping pela Nibal.
- (6) Valores a receber decorrente do Programa de Parcelamento ou Refinanciamento de Débitos Tributários Federais ("REFIS") do antigo proprietário resultante da incorporação da Reishopping pela Velazquez, que posteriormente foi incorporada pela RRSPE.

As transações/resultados referem-se à taxa de administração cobrada dos condomínios pelas administradoras Aliansce e Niad, as quais correspondem a um valor fixo mensal de, aproximadamente, de 1% a 5% do orçamento mensal do condomínio. Adicionalmente, contempla eventuais valores a pagar cobrados pelas administradoras quando da expansão dos shopping centers.

Notas Explicativas**Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração
às informações trimestrais em 30 de setembro de 2016
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado****Obrigações por compra de ativos – partes relacionadas**

Em 30 de setembro de 2016, a Companhia possuía contabilizado no consolidado na rubrica de “Obrigações por compra de ativos” o montante de R\$ 27.925 (R\$ 40.943 em 31 de dezembro de 2015), sendo que deste valor, os saldos abaixo são transações com partes relacionadas:

	Consolidado	
	30 de setembro 2016	31 de dezembro 2015
RRSPE (1)	5.293	16.153
Tarsila (2)	22.226	23.336
	<u>27.519</u>	<u>39.489</u>
Passivo Circulante	6.261	17.267
Passivo Não circulante	21.258	22.222
Resultado RRSPE*	(1.043)	(57)
Resultado Tarsila*	(1.390)	(689)

*Referente as parcelas pagas durante o período/exercício.

- (1) Montante referente a obrigação pela aquisição de 53,16% da NRM Participações e Empreendimentos Ltda, empresa que detém participação no Shopping da Bahia, por R\$ 28.302 ocorrida em 22 de dezembro de 2015. Na data da compra foram pagos 50% do valor da compra e o restante será dividido em 12 parcelas mensais corrigidas pelo índice CDI e o vencimento da última parcela será em janeiro de 2017.
- (2) Montante referente a obrigação pela aquisição de participação adicional de 22,36% no Condomínio Naciguat que integra o Shopping da Bahia ocorrida em 31 de janeiro de 2013, em duas parcelas, a primeira de R\$ 12.500, sem correção monetária, com vencimento em 48 meses após o início da operação de estacionamento, que ocorreu em julho de 2015, e a segunda de R\$ 10.572, corrigido pelo índice CDI, cujo vencimento é 31 de janeiro de 2019. O valor total desta obrigação em 30 de setembro de 2016 é de R\$ 7.268. Adicionalmente, o montante de R\$ 1.478 em 30 de setembro de 2016 é devido a obrigação pela compra do Reishopping Empreendimentos e Participações Ltda., conforme descrito na nota 3 das demonstrações financeiras de 2012 da Companhia.

Dividendos e juros sobre o capital próprio a receber

Os saldos abaixo referem-se a dividendos e juros sobre capital próprio a receber.

	Aliansce	
	30 de setembro 2016	31 de dezembro 2015
Fundo de Invest. Imobil. Via Parque Shopping		99
Fundo de Investimento em Participações - Elephas	2.251	
Nibal Participações Ltda.	1.937	
Shopping Boulevard Belém S.A.	956	
CDG Centro Comercial Ltda	1.218	921
Matisse Participações S.A.	316	
Boulevard Shopping S.A.	4.103	1.614
Parque Shopping Maceió	520	
Circulante	<u>11.301</u>	<u>2.634</u>

53 de 58

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2016 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

Remuneração de diretores e pessoal chave da Administração

A remuneração do pessoal-chave da Administração, que inclui os conselheiros e diretores totalizou R\$ 11.119 no período findo em 30 de setembro de 2016 (31 de dezembro de 2015: R\$ 15.003). Neste valor estão englobados benefícios de curto prazo, que correspondem a: (i) *pro-labore* pago à diretoria e aos membros do Conselho de Administração; (ii) bônus pago à diretoria e (iii) outros benefícios, como plano de saúde.

A Companhia não efetuou pagamentos referentes a benefícios pós emprego, outros benefícios de longo prazo e benefícios de rescisão de contrato de trabalho.

A Companhia possui política de remuneração baseada em ações conforme divulgado em nota explicativa 28.

Adicionalmente, os empregados da Companhia possuem direito a ticket refeição e alimentação, plano de saúde e seguro de vida.

27 Avais e garantias

A Companhia e/ou seus acionistas, na forma de garantidores de empréstimos e financiamentos assumidos pela Companhia e por algumas de suas controladas, prestaram fiança em valores proporcionais a suas participações nas controladas, no valor de R\$ 1.669.886.

O detalhamento dos contratos nos quais há garantias prestadas pela Companhia estão apresentados na nota 15.

28 Plano de opção de compra de ações

Em 12 de novembro de 2009, foi aprovado na Assembleia Geral Extraordinária o Plano de Opção de Compra de Ações para seus executivos ("Plano"), que foi alterado na Assembleia Geral Extraordinária de 28 de abril de 2011. O Plano estabelece que o Conselho de Administração poderá outorgar opções aos administradores, empregados e prestadores de serviços ou de outras sociedades sob o nosso controle ou condomínios edilícios dos shopping centers que a Companhia administra ou detém participação. As opções a serem outorgadas nos termos do Plano poderão conferir direitos de aquisição sobre um número de ações que não exceda 7% do total do capital social da Companhia, sempre dentro do limite do capital autorizado.

Os acionistas não terão direito de preferência na outorga ou no exercício de opção de compra de ações de acordo com o Plano, conforme previsto no artigo 171, parágrafo 3º da Lei das Sociedades por Ações.

De acordo com o Pronunciamento CPC 10(R1) - Pagamentos Baseados em Ações, a Companhia contabiliza a despesa correspondente às ações do Plano entre a data de outorga da opção e a data na qual as opções sejam exercidas, com base no valor justo das opções concedidas na data da outorga. Conforme o Pronunciamento CPC 10 (R1), as opções a serem concedidas e exercidas não gerarão qualquer efeito nas Demonstrações de Resultado da Companhia uma vez que a despesa será reconhecida durante o exercício de *vesting*.

A Companhia aprovou em 7 de maio de 2010, o 1º e 2º Programas; em 5 de dezembro de 2011 o 3º Programa; em 2 de abril de 2012 o 4º Programa e em 25 de março de 2013 o 5º Programa de

54 de 58

Notas Explicativas**Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração
às informações trimestrais em 30 de setembro de 2016
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado**

outorga de opções de Compra de Ações de Emissão da Companhia e a alocação das mesmas para determinados executivos e empregados, com observância ao Plano de Opção de Compra aprovado na Assembleia Geral Extraordinária de 12 de novembro de 2009 e alterado na Assembleia Geral Extraordinária de 28 de abril de 2011. O quadro abaixo apresenta o total de ações objeto do 1º, 2º, 3º, 4º e 5º programas do Plano:

Programa do plano	Beneficiários	Total de ações de contratos de opção de compra	Preço de exercício - em reais
1º programa (a)	Executivos e empregados indicados pela diretoria	3.486.679	9,00
2º programa (a)	Executivos e empregados indicados pela diretoria	518.321	9,75
3º Programa	Executivos e empregados indicados pela diretoria	3.000.000	13,55
4º Programa	Executivos e empregados indicados pela diretoria	115.958	16,80
5º Programa	Executivos e empregados indicados pela diretoria	335.000	23,64

(a) Programas 1º e 2º foram encerrados em 07 de maio de 2015.

O preço de subscrição ou aquisição das ações para todos os Programas será corrigido mensalmente de acordo com a variação do IPC-DI divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, a partir da data de outorga.

As opções concedidas ao beneficiário somente poderão ser exercidas a partir de 1 ano da data de sua outorga e, a razão de 25% ao ano. Caso o beneficiário não exerça a opção ao fim de cada período de carência ou não a exerça na proporção autorizada durante o referido período, tais opções não exercidas serão adicionadas às opções que se tornarão exercíveis ao fim do período seguinte e poderão ser exercidas no futuro.

O prazo máximo para o exercício das opções outorgadas no âmbito de todos os Programas será de 5 anos contados da data de outorga das opções. Após o decurso deste prazo o beneficiário perderá o direito ao exercício da opção.

Conforme determina o pronunciamento Técnico CPC 10(R1)- Pagamento baseado em Ações, aprovado pela Deliberação CVM nº 562 de 2008, a Companhia iniciou o reconhecimento no resultado em junho de 2010, à medida que os serviços foram prestados em transações de pagamento baseado em ações e o efeito no resultado do período findo em 30 de setembro de 2016, foi no montante de R\$ 1.603 (30 de setembro de 2015: R\$ 2.739).

Os prêmios de opções das ações foram calculados com base no valor justo na data da outorga da opção de acordo com cada programa da Companhia, baseando-se no respectivo preço do mercado destes. A Companhia, com base em técnicas de avaliação Black - Scholes e modelos financeiros, estimou os efeitos contábeis com um grau razoável de precisão.

Notas Explicativas**Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração
às informações trimestrais em 30 de setembro de 2016
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado**

Programas	1º programa	2º programa	3º programa	4º programa	5º programa
Prazo de exercício	07.05.2015	07.05.2015	05.12.2016	02.04.2017	25.03.2018
Quantidade de ações do programa	3.486.679	518.321	3.000.000	115.958	335.000
Preço de exercício em R\$	9,00	9,75	13,55	16,80	23,64
Preço de mercado na data da outorga em R\$	9,30	9,30	14,42	17,48	22,66
Valor justo das opções em R\$	3,02	2,73	3,28	4,53	4,10
Volatilidade do preço da ação - % ⁽¹⁾	39,16	39,16	20,01	27,62	22,94
Taxa de retorno livre de risco - %	12,27	12,27	10,98	10,86	7,92
Valor de mercado	10.520	1.415	9.849	525	1.373

(1) No caso do 1º e do 2º programa, a volatilidade foi determinada com base no preço de fechamento diário do período de pós-abertura de capital.

Em conformidade com o item 45 do CPC 10 (R1), encontra-se demonstrado abaixo a quantidade e o preço médio ponderado de exercício das opções de ações para cada um dos seguintes grupos de opções:

Grupos de opções	Quantidade	Preço médio ponderado de exercício das opções de ações
Em circulação no início do período	3.355.647	20,12
Outorgadas durante o período		
Com direito prescrito durante o período		
Exercidas durante o período		
Expiradas durante o período	552.210	
Em circulação no final do período	2.803.437	20,14
Exercíveis no final do período	2.719.687	19,82

Programas	3º Programa	4º Programa	5º Programa	Preço médio ponderado de exercício das opções de ações
Data da outorga	05.12.2011	02.04.2012	25.03.2013	
Fator de correção em 30.09.2016 - %	38,93	35,96	28,73	
Preço original de exercício em R\$	13,55	16,80	23,64	14,67
Em circulação no início do período	2.904.689	115.958	335.000	
Preço corrigido de exercício em R\$	18,82	22,84	30,43	20,12
Em circulação no final do período	2.423.756	94.681	285.000	
Preço corrigido de exercício em R\$	18,82	22,84	30,43	20,12
Exercíveis no final do período	2.423.756	94.681	201.250	
Preço corrigido de exercício em R\$	18,82	22,84	30,43	19,82

Notas Explicativas**Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração
às informações trimestrais em 30 de setembro de 2016**
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado**29 Outras receitas (despesas)**

Outras receitas (despesas) por natureza	Aliansce consolidado		Aliansce	
	30 de setembro 2016	30 de setembro 2015 (reapresentado)	30 de setembro 2016	30 de setembro 2015 (reapresentado)
Earn Out (1)	5.000		5.000	
Despesas com mudança de marca (2)		(1.508)		
Resultado na venda de ativos (3)		142.678		142.678
Torre Comercial - CTBH Tower	6.704	9.082		
Editais e publicações	(503)	(454)	(462)	(412)
Publicidade e propaganda	(480)	(345)	(472)	(331)
Aportes nos condomínios	(919)			
Despesas com honorários advocáticos	(1.615)		(1.292)	
Multas	(2.724)		(2.724)	
Resultado de serviços – Aliansce Mall e Mídia e Aliansce Service	(1.874)	(2.151)		
Outros	(4.254)	(8.516)	(2.903)	(3.780)
	(665)	138.786	(2.853)	138.155

(1) Earn out no valor de R\$ 5.000, referente a venda de participação da Acapurana ocorrida no 3º trimestre de 2014.

(2) Montante refere-se a despesa com mudança de marca do Shopping da Bahia.

(3) Montante refere-se ao resultado na venda de participação de 35% das quotas do Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping, no montante de R\$ 142.678 ocorrida em setembro de 2015.

30 Seguros

A Companhia e suas controladas adotam a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não foram objeto do escopo da auditoria, portanto não foram revisadas pelos auditores independentes.

Em 30 de setembro de 2016, os shoppings em operação da Companhia estavam segurados de forma equivalente nos seguintes montantes:

- Responsabilidade civil geral - Os shopping centers da Companhia possuem seguro de responsabilidade civil geral, onde a Companhia acredita cobrir os riscos envolvidos em sua atividade. A apólice refere-se a quantias pelas quais a Companhia pode vir a ser responsável civilmente, em sentença judicial transitada em julgado ou em acordo de modo expresse pela seguradora, no que diz respeito às reparações por danos causados a terceiros. Os danos morais

Notas Explicativas

cobertos nesta apólice para a operação dos shoppings centers do portfólio da companhia é de R\$ 33.000.

- Seguro de Riscos Nomeados e Operacional - Os shopping centers da Companhia possuem seguro de Riscos Nomeados e Operacional englobando o que a Companhia acredita que creditamos que sejam os principais riscos envolvidos na sua operação. A importância assegurada para cada ativo representa a estimativa da companhia para a completa reconstrução dos mesmos. O maior valor entre os ativos atinge R\$ 684.466 e as franquias variam de acordo com os eventos segurados. Os lucros cessantes também estão garantidos em cada um dos ativos num montante que a Companhia acredita que represente o faturamento por 12 meses consecutivos.

31 Eventos subsequentes

Em 11 de outubro de 2016 foi transitada em julgado pelo “CADE” a aprovação da aquisição do Shopping Leblon pela Vivaldi. Adicionalmente, nesta mesma data, ocorreu a liquidação financeira pelo preço total de R\$ 188.766. Vide detalhes na nota 2 – Aquisições, vendas e permutas e outros eventos de investimento.

Em 14 de outubro de 2016 ocorreu a entrada dos recursos provenientes da operação de CRI para a Companhia, conforme divulgado na nota 2 - Operações Financeiras.

Ao longo do mês de outubro de 2016, a Companhia teve seu capital social aumentado em R\$ 255.164, em razão da obrigação de subscrever e integralizar novas ações, vide nota 2 – aumento de capital.

* * *

Conselho de Administração

Delcio Lage Mendes - Presidente
Renato Feitosa Rique – Conselheiro
Graeme McAllister Eadie – Conselheiro
Peter Ballon – Conselheiro
Carlos Alberto Vieira - Conselheiro independente
Rafael Sales Guimarães - Conselheiro independente

Diretoria

Renato Feitosa Rique - Diretor Presidente
Eduardo Prado - Diretor de relações com investidores
Renato Ribeiro de Andrade Botelho - Diretor financeiro
Delcio Lage Mendes - Diretor de operações
Paula Guimarães Fonseca - Diretora jurídica
Ewerton Espínola Visco - Diretor

Mariana Barbosa Gomes da Silva
Contador
CRC-RJ 094602/O-0

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

Aos Administradores e Acionistas

Aliansce Shopping Centers S.A.

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Aliansce Shopping Centers S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2016 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e de nove meses findos nessa data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo nessa data, assim como o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 - "Demonstração Intermediária" e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 - "Demonstração Intermediária" e com a norma internacional de contabilidade IAS 34 - Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - "Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade" e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações

intermediárias

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 e o IAS 34, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado

Revisamos, também, as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2016, preparadas sob responsabilidade da Companhia, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais (ITR) e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas de maneira consistente, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Rio de Janeiro, 7 de novembro de 2016

PricewaterhouseCoopers

Auditores Independentes

CRC 2SP000160/O-5 "F" RJ

Maria Salete Garcia Pinheiro

Contadora CRC 1RJ048568/O-7

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Em observância às disposições da Instrução CVM nº 480/09, a Diretoria declara que reviu, discutiu e concorda com as Demonstrações Financeiras do Trimestre findo em 30 de setembro de 2016.

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes

Em observância às disposições da Instrução CVM nº 480/09, a Diretoria declara que reviu, discutiu e concorda com as opiniões expressas no parecer emitido pela PricewaterhouseCoopers relativo às Demonstrações Financeiras relativo ao trimestre findo em 30 de setembro de 2016.

ANEXO XIII

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA ALIANSCE REFERENTES AO EXERCÍCIO SOCIAL
ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015, RESPECTIVAS NOTAS EXPLICATIVAS
E PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**Aliansce Shopping
Centers S.A. e Empresas
Controladas**

**Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2015 e
relatório dos auditores independentes**



COMENTÁRIO DE DESEMPENHO 4T15



Índice de Ações com Governança Corporativa Diferenciada **IGC**

Índice Imobiliário **IMOB**

Índice de Ações com Tag Along Diferenciado **ITAG**

Índice Brasil **IBRX**

APOIADORA OFICIAL



Comentário de Desempenho

Rio de Janeiro, 28 de março de 2016 – A Aliansce Shopping Centers S.A. (Bovespa: ALSC3), uma das maiores proprietárias de Shopping Centers do país, anuncia seus resultados do exercício de 2015 e do 4º trimestre de 2015. Todas as informações operacionais e financeiras a seguir, exceto quando indicado de outra forma, são apresentadas em reais, com base em números consolidados e de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e que consideram os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs), aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), bem como de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards (IFRS)), conforme emitido pelo International Accounting Standards Board (IASB).

As informações não contábeis da Companhia não foram especificamente auditadas pelos auditores independentes, mas devem ser lidas em conexão com o exame das demonstrações financeiras nos termos da NBC TA – (ISA 720).

Descrição dos negócios, serviços e mercados de atuação em 31 de dezembro de 2015

Nossas principais atividades são as participações em Shopping Centers e a prestação de serviços no segmento de Shopping Centers, que envolve: **(i) a administração de Shopping Centers; (ii) a comercialização de espaços de Shopping Centers; e (iii) o planejamento e desenvolvimento de Shopping Centers.**

Somos uma empresa *full service* com atuação em todas as fases de implementação de Shopping Centers, desde o planejamento (estudo de viabilidade do empreendimento), desenvolvimento do projeto, lançamento do Shopping Center, até o gerenciamento da estrutura e gestão financeira, comercial, jurídica e até operacional.

Administração e Comercialização de Shopping Centers e espaços de Mall

A atividade de administração de Shopping Centers consiste na administração estratégica e das atividades de rotina do Shopping Center compreendido pela gestão financeira, jurídica, comercial e operacional do empreendimento. Cabe ressaltar que as atividades de administração podem ser praticadas pela Companhia e suas subsidiárias.

A atividade de comercialização de Shopping Centers engloba a comercialização de lojas, as atividades de Merchandising e a comercialização de espaços de Malls.

Planejamento e desenvolvimento de Shopping Centers

O planejamento e o desenvolvimento de Shopping Centers requerem um profundo conhecimento do setor, tendo em vista que a primeira fase inclui a realização de uma análise preliminar do projeto visando uma maior compreensão do comportamento dos consumidores na área de influência do shopping e a elaboração de estudo de viabilidade econômico-financeira. Outra questão fundamental refere-se à definição do *tenant mix*, ou seja, o balanceamento das lojas em cada ramo de atuação, assim como o levantamento das áreas disponíveis para locação. Em resumo, o desenvolvimento de um Shopping Center consiste nas seguintes etapas: (i) Identificação de oportunidades; (ii) Análise de viabilidade; (iii) Aprovação do investimento; (iv) Lançamento; (v) Construção; (vi) Comercialização e; (vii) Administração.

Política de reinvestimento de lucros e distribuição de dividendos

Aos Acionistas está assegurado, pelo estatuto social, um dividendo mínimo correspondente a 25% do lucro líquido apurado em cada exercício social, ajustado consoante à legislação em vigor.

A administração poderá, mediante aprovação da assembleia geral, destinar até 70% (setenta por cento) do lucro líquido para Reserva para Investimentos, prevista no Estatuto Social. A administração poderá também, baseada em orçamento de capital, destinar a parcela remanescente de lucro líquido do Exercício não distribuída como dividendo obrigatório, na sua integralidade ou parcialmente, à realização de novos investimentos respeitando em qualquer caso, o limite global do artigo 199 da lei 6.404/76, cujo texto foi alterado pela lei 11.638/07.

Recursos Humanos

Em 31 de dezembro de 2015, a Aliansce possuía 223 funcionários no seu quadro comparado a 217 funcionários em 31 de dezembro de 2014. A rotatividade média de empregados foi de 4,3% no 4T15. No 4T14, a rotatividade foi de 6,5%.

A Companhia e suas subsidiárias possuem contratos com empresas terceirizadas que proveem significativa quantidade de mão de obra, dentre os quais se destacam: serviços de segurança, alimentação dos empregados, limpeza e manutenção predial.

Nosso sistema de remuneração para Empregados é composto de faixas de renda numa escala vertical, combinadas com pontos salariais na horizontal, permitindo promoções e aumentos por mérito.

A Companhia oferece aos seus empregados benefícios diversos como assistência médica, vale refeição, vale transporte e seguro de vida. Adicionalmente informamos que não possuímos áreas e/ou atividades insalubres ou perigosas, de acordo com a legislação vigente.

A política de desenvolvimento de RH e treinamento da Companhia consiste nas ações empresariais que visam ampliar, desenvolver e aperfeiçoar as habilidades do colaborador para seu crescimento profissional, assim como: cursos de inglês, graduação e pós graduação.

Responsabilidade Social

O Compromisso da Companhia para a Sustentabilidade demonstra o nosso pacto com a ética nos negócios, o desenvolvimento das comunidades do entorno de nossos empreendimentos, o uso adequado de recursos naturais e a preservação do meio ambiente.

A Companhia mantém, por meio de seus shoppings, diversos projetos de responsabilidade social, incentivo e patrocínio cultural, como, por exemplo, o projeto "Transformar", do Via Parque Shopping, que ensina técnicas de aproveitamento total dos alimentos para donas de casa da comunidade de Cidade de Deus, contribuindo para melhoria dos índices de desnutrição da comunidade. A Companhia apoia também Iniciativas de esporte e cidadania com o projeto "Viva Vôlei" nos shoppings Grande Rio e Carioca, onde o trabalho consiste na inclusão de crianças de 7 a 14 anos de comunidades vizinhas aos shoppings por meio da prática do voleibol, ensinando às crianças da comunidade, de forma lúdica, valores como igualdade, solidariedade, e a importância do trabalho em equipe na formação da cidadania. A Companhia, aposta em desenvolvimento sustentável, e implementa, projetos de responsabilidade socioambiental. O Caxias Shopping, através, do projeto "Lixo Zero – Transformando para preservar", será o primeiro shopping da região sudeste a conquistar a marca de "lixo zero". Hoje o shopping conta com uma estação de tratamento de resíduos, que recicla água, para reutilização em descargas e jardinagem. O trabalho inclui a separação do lixo em diferentes categorias para reciclagem e na transformação do lixo em adubo orgânico.

Câmara de Arbitragem do Mercado

A Companhia está vinculada à Câmara de Arbitragem do mercado, conforme o artigo 38 do seu Estatuto Social abaixo:

"Artigo 38.- A Companhia, seus acionistas, administradores e os membros do Conselho Fiscal obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, da validade, da eficácia, da interpretação, da violação e de seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, no Estatuto Social da Companhia, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento de Listagem do Novo Mercado, do Contrato de Participação no Novo Mercado e do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado.

Relacionamento com Auditores Externos

Em atendimento à instrução CVM 381/03, informamos que a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes prestou somente serviços de auditoria durante o período findo em 31 de dezembro de 2015.

Conciliação entre demonstrações financeiras contábeis consolidadas e gerenciais

Apresentamos abaixo a conciliação contábil versus gerencial das demonstrações financeiras do período findo em 31 de dezembro de 2015 e 2014. As informações gerenciais consideram o registro da consolidação proporcional nas participações em controladas em conjunto e negócios em conjunto, cuja aplicação foi descontinuada a partir de 1 de janeiro de 2013, conforme CPC 18 e 19.

Adicionalmente, em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SNC/SEP nº 01/2016, a operação de venda da Boulevard Corporate Tower, torre comercial anexa ao Boulevard Shopping Belo Horizonte, formalizada em junho de 2014, foi reclassificada contabilmente como "Obrigações relacionadas a Propriedades para Investimento - Torre Comercial", em contrapartida a "Propriedades para Investimentos – Torre Comercial" (Nota 4 das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia), ainda que formal e legalmente se trate de uma venda ("Reclassificação"). Por essa razão, as demonstrações financeiras consolidadas de 31 de dezembro de 2015 foram ajustadas para considerar a operação como uma obrigação, e as demonstrações financeiras consolidadas de 31 de dezembro de 2014 foram ajustadas da mesma maneira e estão sendo reapresentadas, afetando o balanço patrimonial e as demonstrações do resultado, do resultado abrangente e dos fluxos de caixa consolidados.

Não obstante a Reclassificação mencionada acima, de modo a apresentar ao mercado e aos investidores informações comparáveis com informações divulgadas pela Companhia nos anos anteriores e mais adequadas para o entendimento da Companhia e de sua situação financeira, apresentamos abaixo informações financeiras gerenciais que não refletem esta Reclassificação. As informações financeiras gerenciais, bem como outras informações não contábeis da Companhia apresentadas abaixo não foram revisadas pelos auditores independentes. Para análise das informações contábeis e auditadas da Companhia, vide as demonstrações financeiras consolidadas de 31 de dezembro de 2015 e de 31 de dezembro de 2014 da Companhia.

Conciliação entre demonstrações financeiras contábeis consolidadas e gerenciais – 2015

Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial	Alliancse Consolidado 2015 - Contábil	Efeito Boulevard Corporate Tower	Efeito dos ajustes CPC 18/19	Alliancse Consolidado 2015 - Gerencial
Período findo em 31 de dezembro de 2015				
<i>(Valores em milhares de reais)</i>				
Receita bruta de aluguel e serviços	542.266	-	41.179	583.445
Impostos e contribuições e outras deduções	(47.467)	-	(2.405)	(49.872)
Receita líquida	494.799	-	38.774	533.573
Custo de aluguéis e serviços	(125.054)	-	(25.839)	(150.893)
Lucro bruto	369.745	-	12.935	382.680
(Despesas)/Receitas operacionais	73.433	(12.484)	(18.515)	42.434
Despesas administrativas e gerais	(76.479)	-	14.235	(62.244)
Resultado da equivalência patrimonial	32.493	-	(32.493)	-
Despesa com depreciação e amortização	(4.020)	-	6	(4.014)
Outras (despesas)/receitas operacionais	121.439	(12.484)	(263)	108.692
Resultado financeiro	(259.016)	32.855	6.693	(219.468)
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	184.162	20.371	1.113	205.646
Imposto de renda e contribuição social	(39.390)	(6.926)	(6.235)	(52.551)
Lucro líquido do exercício	144.772	13.445	(5.122)	153.095
Lucro Atribuível aos:				
Acionistas controladores	131.971	13.445	(1)	145.415
Acionistas não controladores	12.801	-	(5.121)	7.680
Lucro líquido do exercício	144.772	13.445	(5.122)	153.095

Conciliação do EBITDA/ EBITDA Ajustado	Alliancse Consolidado 2015 - Contábil	Efeito Boulevard Corporate Tower	Efeito dos ajustes CPC 18/19	Alliancse Consolidado 2015 - Gerencial
Período findo em 31 de dezembro de 2015				
<i>(Valores em milhares de reais)</i>				
Lucro líquido	144.772	13.445	(5.122)	153.095
(+) Depreciação / Amortização	69.962	-	3.823	73.785
(+) Resultado financeiro	259.016	(32.855)	(6.693)	219.468
(+) Imposto de renda e contribuição social	39.390	6.926	6.235	52.551
EBITDA	513.140	(12.484)	(1.757)	498.899
MARGEM EBITDA %	103,7%			93,5%
(+/-) Despesas não recorrentes	(113.315)	-	2.030	(111.285)
(+) Gastos pré-operacionais	932	-	-	932
(+/-) Outros	(114.247)	-	2.030	(112.217)
EBITDA AJUSTADO	399.825	(12.484)	273	387.614
MARGEM EBITDA AJUSTADO %	80,8%			72,6%

Conciliação do FFO / FFO Ajustado	Alliancse Consolidado 2015 - Contábil	Boulevard Corporate Tower	Minoritários	Efeito dos ajustes CPC 18/19	Alliancse Consolidado 2015 - Gerencial
Período findo em 31 de dezembro de 2015					
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
Lucro Líquido - Acionista Controlador	131.971	13.445	-	(1)	145.415
(+) Depreciação e amortização	69.962	-	(2.824)	6.647	73.785
(=) FFO *	201.933	13.445	(2.824)	6.647	219.201
Margem FFO %	40,8%				41,1%
(+/-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	(113.315)	1.768	-	262	(111.285)
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	(7.841)	-	636	(2.394)	(9.600)
(+) Plano de Opção de Ações	3.326	-	-	-	3.326
(+/-) Impostos não caixa	18.708	6.926	-	1.968	27.602
(+) IR/CS corrente sobre venda de participação	-	-	-	-	-
(-) CPC 20 - Capitalização de juros	(5.319)	-	-	-	(5.319)
(+) Efeito SWAP	1.205	-	-	-	1.205
(=) FFO ajustado *	98.697	22.139	(2.188)	6.482	125.130
Margem AFFO %	19,9%				23,5%

* Indicadores não-contábeis

Conciliação entre demonstrações financeiras contábeis consolidadas e gerenciais – 2014

Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial	Aliansce Consolidado 2014 - Contábil	Efeito Boulevard Corporate Tower	Minoritários Via Parque	Efeito dos ajustes CPC 18/19	Aliansce Consolidado 2014 - Gerencial
<i>(Valores em milhares de reais)</i>					
Período findo em 31 de dezembro de 2014					
Receita bruta de aluguel e serviços	517.784	-	(8.189)	43.682	553.277
Impostos e contribuições e outras deduções	(43.889)	-	137	(2.364)	(46.117)
Receita líquida	473.895	-	(8.053)	41.318	507.160
Custo de aluguéis e serviços	(127.683)	-	1.739	(21.716)	(147.660)
Lucro bruto	346.212	-	(6.314)	19.602	359.500
(Despesas)/Receitas operacionais	65.152	7.109	(450)	(19.533)	52.279
Despesas administrativas e gerais	(68.788)	0	14	9.017	(59.757)
Resultado da equivalência patrimonial	72.277	-	-	(72.277)	-
Despesa com depreciação	(3.282)	(0)	-	8	(3.274)
Outras (despesas)/receitas operacionais	64.945	7.109	(464)	43.719	115.309
Resultado financeiro	(228.805)	21.038	(250)	5.189	(202.827)
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	182.559	28.147	(7.013)	5.258	208.951
Imposto de renda e contribuição social	(13.854)	(9.570)	(217)	(5.792)	(29.433)
Lucro Líquido do Exercício	168.705	18.577	(7.230)	(533)	179.519
Lucro Atribuível aos:					
Acionistas controladores	155.506	18.577	-	(0)	174.083
Acionistas não controladores	13.199	-	(7.230)	(533)	5.436
Lucro Líquido do Exercício	168.705	18.577	(7.230)	(533)	179.519

Conciliação do EBITDA / EBITDA Ajustado	Aliansce Consolidado 2014 - Contábil	Efeito Boulevard Corporate Tower	Minoritários Via Parque	Efeito dos ajustes CPC 18/19	Aliansce Consolidado 2014 - Gerencial
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
Período findo em 31 de dezembro de 2014					
Lucro líquido	168.705	18.577	(7.230)	(533)	179.519
(+) Depreciação / Amortização	72.253	-	(662)	5.434	77.024
(+) Resultado financeiro	228.805	(21.038)	250	(5.189)	202.827
(+) Imposto de renda e contribuição social	13.854	9.570	217	5.792	29.433
EBITDA	483.617	7.109	(7.425)	5.502	488.803
MARGEM EBITDA %	102,1%				96,4%
(+) Despesas não recorrentes	(134.074)	-	-	15.741	(118.332)
EBITDA AJUSTADO	349.543	7.109	(7.425)	21.244	370.471
MARGEM EBITDA AJUSTADO %	73,8%				73,1%

Conciliação do FFO / FFO Ajustado	Aliansce Consolidado 2014 - Contábil	Efeito Boulevard Corporate Tower	Minoritários Via Parque	Efeito dos ajustes CPC 18/19	Aliansce Consolidado 2014 - Gerencial
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
Período findo em 31 de dezembro de 2014					
Lucro Líquido - Acionista Controlador	155.506	18.577	-	(0)	174.083
(+) Depreciação e amortização	72.253	-	(4.090)	8.861	77.024
(-) FFO *	227.759	18.577	(4.090)	8.861	251.107
Margem FFO %	48,1%				49,5%
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	(134.074)	12.399	-	3.342	(118.332)
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	(698)	-	329	(1.489)	(1.859)
(+) Plano de Opção de Ações	4.696	-	-	-	4.696
(+)/(-) Impostos não caixa	(4.620)	9.570	-	2.270	7.220
(-) CPC 20 - Capitalização de juros	(3.725)	-	-	-	(3.725)
(+) Efeito SWAP	1.007	-	-	-	1.007
(-) FFO ajustado *	90.344	40.546	(3.761)	12.984	140.114
Margem AFO %	19,1%				27,6%

* Indicadores não-contábeis

Balanco Patrimonial

Balanco Patrimonial Gerencial	Aliansce Consolidado		Efeito Boulevard Corporate Tower		Minoritários Via Parque		Efeito dos ajustes CPC 18/19		Aliansce Consolidado Gerencial	
	31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14
<i>(Valores em milhares de reais)</i>										
ATIVO										
Circulante										
Caixa e equivalentes de caixa	15.425	23.147	-	-	-	(622)	2.167	1.092	17.592	23.618
Aplicações financeiras de curto prazo	120.630	325.362	-	-	-	(1.719)	1.700	7.167	122.320	330.810
Contas a receber	89.604	76.990	-	-	-	(1.559)	12.085	10.679	101.689	85.710
Imposto a recuperar	57.411	48.674	-	-	-	-	856	317	58.267	48.991
Outros créditos	14.018	11.002	-	-	-	-	1.997	706	16.015	11.708
Total Ativo Circulante	297.078	484.775				(3.900)	18.805	19.962	315.883	500.838
Não circulante										
Contas a receber	-	1.821	-	-	-	-	43	88	43	1.889
IR e CSLL ativos diferidos	-	-	-	-	-	(302)	-	302	-	-
Depósitos judiciais	18.539	22.193	-	-	-	-	(2.503)	(2.183)	16.036	20.010
Instrumentos financeiros derivativos	-	1.034	-	-	-	-	-	(0)	-	1.034
Outros créditos	20.551	21.422	-	-	-	(1)	440	804	20.991	22.225
Investimentos	413.951	280.183	-	-	-	-	(413.779)	(280.011)	172	172
Propriedades para investimento - torre comercial	174.945	171.900	(174.945)	(171.900)	-	-	-	-	-	-
Propriedades para investimento - shopping	2.899.689	2.976.717	-	-	-	(41.737)	246.274	192.591	3.145.963	3.127.571
Imobilizado de uso	7.329	7.085	-	-	-	-	(2)	(8)	7.327	7.077
Intangível	283.126	258.689	-	-	-	-	103.678	28.572	386.804	287.261
Total Ativo Não Circulante	3.818.130	3.741.044	(174.945)	(171.900)		(42.039)	(65.848)	(59.866)	3.577.337	3.467.238
Total do Ativo	4.115.208	4.225.819	(174.945)	(171.900)		(45.939)	(47.043)	(39.904)	3.893.220	3.968.076
<i>(Valores em milhares de reais)</i>										
PASSIVO										
Circulante										
Fornecedores	18.911	22.433	-	-	-	(249)	1.254	772	20.165	22.956
Impostos e contribuições a recolher	27.052	28.273	(84)	(84)	-	(104)	1.366	901	28.334	28.986
Dividendos a pagar	31.755	42.759	-	-	-	(15)	180	0	31.935	42.744
Empréstimos e financiamentos, CC/CRIs e debêntures	200.110	165.904	-	-	-	-	(3.308)	(775)	196.802	165.129
Obrigações por compra de ativos	18.721	9.152	-	-	-	-	(0)	(0)	18.721	9.152
Outras obrigações	23.871	15.815	-	-	-	88	(318)	78	23.553	15.981
Total Passivo Circulante	320.420	284.336	(84)	(84)		(280)	(825)	976	319.511	284.948
Não Circulante										
Receitas diferidas	28.273	37.498	-	-	-	(0)	3.548	5.368	31.821	42.866
Impostos e contribuições a recolher	7.234	7.290	-	-	-	-	0	393	7.234	7.683
Empréstimos e financiamentos, CC/CRIs e debêntures	1.517.285	1.734.849	-	-	-	-	(36.930)	(35.415)	1.480.355	1.699.434
Instrumentos financeiros derivativos	5.978	4.772	-	-	-	-	(0)	0	5.978	4.772
IR e CSLL passivos diferidos	62.675	41.822	16.496	9.570	-	-	6.158	6.287	85.329	57.679
Obrigações por compra de ativos	22.222	24.946	-	-	-	-	0	886	22.222	25.832
Outras obrigações	13.260	5.151	-	-	-	-	910	960	14.170	6.111
Provisões para contingências	2.147	2.503	-	-	-	(100)	1.030	1.391	3.177	3.795
Obrigações relacionadas ao ativo não circulante mantido para venda	223.379	199.963	(223.379)	(199.963)	-	-	-	-	-	-
Total Passivo Não Circulante	1.882.453	2.058.794	(206.883)	(190.393)		(100)	(25.284)	(20.131)	1.650.286	1.848.171
Patrimônio líquido										
Capital social	1.413.854	1.367.977	-	-	-	-	(0)	0	1.413.854	1.367.977
Gastos com emissões de ações	(43.714)	(43.714)	-	-	-	-	0	0	(43.714)	(43.714)
Reserva de capital	20.999	17.673	-	-	-	-	(0)	0	20.999	17.673
Reserva de Lucros	391.787	362.853	32.022	18.577	-	-	(0)	(2)	423.809	381.428
Lucros Acumulados	45.283	46.288	-	-	-	-	(0)	0	45.283	46.288
Ajuste de avaliação patrimonial	(8.430)	-	-	-	-	-	(0)	-	(8.430)	-
Ações em Tesouraria	92.556	131.612	-	-	-	(45.560)	(20.934)	(20.748)	71.622	65.305
Participações dos não-controladores	1.912.335	1.882.689	32.022	18.577	-	(45.560)	(20.935)	(20.749)	1.923.422	1.834.957
Total Patrimônio líquido	1.912.335	1.882.689	32.022	18.577		(45.560)	(20.935)	(20.749)	1.923.422	1.834.957
Total do Passivo e do Patrimônio Líquido	4.115.208	4.225.819	(174.945)	(171.900)		(45.939)	(47.044)	(39.904)	3.893.219	3.968.076

Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa	Aliansce Contábil	Efeito Boulevard Corporate Tower	Efeito dos ajustes CPC 18/19	Aliansce Consolidado Gerencial
	31/12/15	31/12/15	31/12/15	31/12/15
Atividades operacionais				
Lucro líquido do exercício	131.971	13.445	(1)	145.415
<i>Ajustes ao lucro líquido decorrentes de:</i>				
Aluguel linear	(14.135)	6.294	(1.759)	(9.600)
Depreciação e amortização	70.095	-	3.819	73.914
Ganho de equivalência patrimonial	(32.493)	-	32.493	-
Remuneração com base em opção de ações	3.326	-	0	3.326
Juros sobre capital próprio	-	-	(0)	(0)
Apropriação de juros / variações monetárias sobre operações financeiras	293.394	(32.855)	(5.479)	255.060
Ganho por avaliação de investimento ao valor justo - perda de controle	-	-	-	-
Constituição (Reversão) de Provisão para devedores duvidosos	14.377	-	2.497	16.874
Valor justo dos instrumentos financeiros derivativos	1.205	-	0	1.205
Ganho na Perda do controle - valor justo	(75.113)	-	0	(75.113)
Provisão para perda do valor recuperável de ativos	15.121	-	-	15.121
Ganho de capital na venda de participação	(67.565)	-	0	(67.565)
Participação de minoritários	-	-	-	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos	18.708	6.926	1.968	27.602
Recursos provenientes do lucro	358.891	(6.190)	33.540	386.241
Redução (aumento) dos ativos	(28.245)	-	967	(27.278)
Contas a receber de clientes	(23.661)	-	2.255	(21.406)
Outros créditos	4.154	-	(750)	3.404
Impostos a recuperar	(8.738)	-	(538)	(9.276)
Aumento (redução) dos passivos	36.423	3.145	3.726	43.294
Fornecedores	(2.478)	-	(314)	(2.792)
Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial	(3.145)	3.145	-	-
Impostos e contribuições a recolher	60.034	-	6.191	66.225
Outras obrigações	(8.880)	-	(213)	(9.093)
Receitas diferidas	(9.108)	-	(1.937)	(11.045)
Impostos pagos	(60.905)	-	(6.419)	(67.324)
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	306.164	(3.045)	31.814	334.933
Atividades de investimento				
Aquisição de propriedade para investimento - Torre Comercial	(3.045)	3.045	-	-
Aquisição de ativo imobilizado	(1.317)	-	2	(1.315)
Aquisição de propriedade para investimento - Shoppings	(125.881)	-	(17.029)	(142.910)
Redução (aumento) em ativo de incorporação imobiliária	-	-	-	-
Venda de propriedade para investimento	132.430	-	-	132.430
Redução (Aquisição) de investimentos	5.810	-	(20.216)	(14.406)
Baixa em investimentos	-	-	-	-
Resgate / (Aplicação) em títulos e valores mobiliários	201.882	-	6.608	208.490
(Pagamento)/ constituição das obrigações com compra de ativos	(10.230)	-	(1.793)	(12.023)
Recebimento de juros sobre o capital próprio e dividendos	-	-	-	-
Aquisição adicional de não controladores	-	-	-	-
Aquisições de intangíveis	(6.414)	-	(27)	(6.441)
Caixa líquido consumido nas atividades de investimento	193.235	3.045	(32.454)	163.826
Atividades de financiamento				
Aumento de capital	45.876	-	0	45.876
Recompra de Ações	(8.430)	-	(0)	(8.430)
Dividendos pagos	(97.702)	-	(0)	(97.702)
Pagamento juros - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(161.008)	-	3.380	(157.628)
Pagamento principal - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(111.504)	-	(577)	(112.081)
Pagamento juros de debêntures	(33.706)	-	(0)	(33.706)
Pagamento principal de debêntures	(210.000)	-	-	(210.000)
Captação de empréstimos e financiamentos	74.400	-	0	74.400
Pagamento do custo de estruturação - Empréstimos e financiamentos	(4.830)	-	(465)	(5.295)
Pagamento do custo de estruturação - Debêntures	(217)	-	0	(217)
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento	(507.121)	-	2.338	(504.783)
Aumento (Redução) líquido nas disponibilidades	(7.722)	-	1.697	(6.025)
Saldo de caixa e equivalente no final do exercício	15.425	-	2.167	17.592
Saldo de caixa e equivalente no início do exercício	23.147	-	471	23.618
Aumento (Redução) líquido nas disponibilidades	(7.722)	-	1.696	(6.026)

Comparação da demonstração financeira consolidada e informações financeiras gerenciais dos Períodos findos em 31 de dezembro de 2014 e 2015:

Demonstrações Financeiras Consolidadas	4T15	4T14	4T15/4T14 Δ%	2015	2014	2015/2014 Δ%
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Receita bruta de aluguel e serviços	178.662	143.944	24,1%	542.266	517.784	4,7%
Impostos e contribuições e outras deduções	(14.937)	(13.227)	12,9%	(47.467)	(43.889)	8,2%
Receita líquida	163.725	130.717	25,3%	494.799	473.895	4,4%
Custo de aluguéis e serviços	(30.675)	(25.512)	20,2%	(125.054)	(127.683)	-2,1%
Lucro bruto	133.050	105.205	26,5%	369.745	346.212	6,8%
Receitas/(despesas) operacionais	(39.727)	(2.182)	1720,5%	73.433	65.152	12,7%
Despesas administrativas e gerais	(30.024)	(24.936)	20,4%	(76.479)	(68.788)	11,2%
Resultado da equivalência patrimonial	(409)	8.910	-104,6%	32.493	72.277	-55,0%
Despesa com depreciação e amortização	(1.101)	(887)	24,1%	(4.020)	(3.282)	22,5%
Outras receitas/(despesas) operacionais	(8.193)	14.731	n/a	121.439	64.945	87,0%
Resultado financeiro	(94.211)	(75.129)	25,4%	(259.016)	(228.805)	13,2%
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	(888)	27.893	n/a	184.162	182.559	0,9%
Imposto de renda e contribuição social corrente	292	(5.444)	n/a	(20.682)	(18.474)	12,0%
Imposto de renda e contribuição social diferido	12.180	10.853	12,2%	(18.708)	4.620	n/a
Lucro líquido do período	11.585	33.303	-65,2%	144.772	168.705	-14,2%
Lucro Atribuível aos:						
Acionistas controladores	3.590	27.899	-87,1%	131.971	155.506	-15,1%
Acionistas não controladores	7.994	5.404	47,9%	12.801	13.199	-3,0%
Lucro líquido do período	11.585	33.303	-65,2%	144.772	168.705	-14,2%
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Demonstrações Financeiras Gerenciais	4T15	4T14	4T15/4T14 Δ%	2015	2014	2015/2014 Δ%
Receita bruta de aluguel e serviços	168.393	157.712	6,8%	583.445	553.277	5,5%
Impostos e contribuições e outras deduções	(14.775)	(14.187)	4,1%	(49.872)	(46.117)	8,1%
Receita líquida	153.617	143.525	7,0%	533.573	507.160	5,2%
Custo de aluguéis e serviços	(39.823)	(38.414)	3,7%	(150.893)	(147.660)	2,2%
Lucro bruto	113.794	105.111	8,3%	382.680	359.500	6,4%
Receitas/(despesas) operacionais	(37.505)	4.736	n/a	42.434	52.279	-18,8%
Despesas administrativas e gerais	(15.630)	(15.861)	-1,5%	(62.244)	(59.757)	4,2%
Despesa com depreciação e amortização	(1.101)	(887)	24,1%	(4.014)	(3.274)	22,6%
Outras receitas/(despesas) operacionais	(20.773)	21.484	n/a	108.692	115.309	-5,7%
Resultado financeiro	(60.134)	(52.835)	13,8%	(219.468)	(202.827)	8,2%
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	16.155	57.013	-71,7%	205.646	208.951	-1,6%
Imposto de renda e contribuição social corrente	(347)	(6.436)	-94,6%	(24.948)	(22.213)	12,3%
Imposto de renda e contribuição social diferido	4.144	(1.371)	n/a	(27.602)	(7.220)	282,3%
Lucro líquido do período	19.952	49.206	-59,5%	153.095	179.519	-14,7%
Lucro Atribuível aos:						
Acionistas controladores	17.035	46.476	-63,3%	145.415	174.083	-16,5%
Acionistas não controladores	2.918	2.731	6,8%	7.680	5.436	41,3%
Lucro líquido do período	19.952	49.206	-59,5%	153.095	179.519	-14,7%

Endividamento e Disponibilidades

O quadro a seguir demonstra a conciliação entre a dívida líquida consolidada e a dívida líquida gerencial no 4T15. A redução na dívida é resultado do reconhecimento, na participação da Companhia, do efeito líquido dos financiamentos referentes aos Parque Shopping Belém e Parque Shopping Maceió.

Composição da Dívida - Consolidado	Contábil 4T15	Efeitos CPC 18/19	Gerencial 4T15
<i>(valores em milhares de reais)</i>			
Bancos	1.072.078	(40.237)	1.031.841
CCI/ CRI	488.731	(0)	488.731
Obrigação para compra de ativos	40.943	0	40.943
Debêntures	156.586	(0)	156.586
DÍVIDA TOTAL	1.758.338	(40.237)	1.718.101
Caixa e aplicações financeiras	(136.045)	(3.867)	(139.912)
DISPONIBILIDADE TOTAL	(136.045)	(3.867)	(139.912)
DÍVIDA LÍQUIDA	1.622.293	(44.104)	1.578.189

Em atendimento ao artigo 25, parágrafo 1º, incisos V e VI, da Instrução Normativa CVM 480/09, o Diretor Geral e o Diretor de Relações com Investidores da Companhia declaram que reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras e com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes.

Parecer do Conselho Fiscal

Os membros do Conselho Fiscal da Aliansce Shopping Centers S.A., no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais, conforme previsto no artigo 163 da Lei das Sociedades por Ações, procederam ao exame e análise das Demonstrações Financeiras, acompanhadas do parecer dos auditores independentes e do relatório anual da Administração relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2015. Com base nos exames efetuados, considerando, ainda, o parecer dos auditores independentes PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, datado de 28 de março de 2016, bem como as informações e esclarecimentos recebidos no decorrer do exercício, opinam, por unanimidade, que tais documentos encontram-se em condição de serem apreciados pela Assembleia Geral Ordinária da Aliansce Shopping Centers S.A..

Rio de Janeiro (RJ), 28 de março de 2016

Ricardo Scalzo

Reginaldo Ferreira Alexandre

Marcelo da Silveira Ferreira



Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Administradores e Acionistas
Aliansce Shopping Centers S.A.

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da Aliansce Shopping Centers S.A. (a "Companhia" ou "Controladora") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2015 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas.

Examinamos também as demonstrações financeiras consolidadas da Aliansce Shopping Centers S.A. e suas controladas ("Consolidado") que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2015 e as respectivas demonstrações consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e dessas demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) e as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou por erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelo auditor e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou por erro.

PricewaterhouseCoopers, Rua do Russel, 804 – Glória, Rio de Janeiro, RJ, Brasil 22210-907, Caixa Postal 20010-974
T: (21) 3232-6112, F: (21) 3232-6113, www.pwc.com/br



Aliansce Shopping Centers S.A.

Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui também a avaliação da adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Aliansce Shopping Centers S.A. em 31 de dezembro de 2015, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

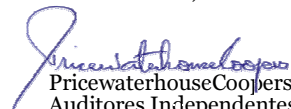
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Aliansce Shopping Centers S.A. e suas controladas em 31 de dezembro de 2015, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) e as práticas contábeis adotadas no Brasil.

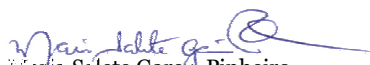
Outros assuntos

Informação suplementar - Demonstrações do Valor Adicionado

Examinamos também as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2015, preparadas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas, e como informação suplementar pelas IFRS que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Rio de Janeiro, 28 de março de 2016


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5 "F" RJ


Maria Salete Garcia Pinheiro
Contadora CRC 119048568/O-7

Alianse Shopping Centers S.A.
(Companhia aberta)

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro
Em milhares de reais

Ativo	Alianse consolidado			Alianse consolidado			Alianse		
	Nota	2015	2014 (reapresentado Nota 4)	2015	2014 (reapresentado Nota 4)	2015	2014 (reapresentado Nota 4)	2015	2014 (reapresentado Nota 4)
Passivo e patrimônio líquido									
Passivo									
Circulante									
Caixa e equivalentes de caixa	6	15.425	23.147	2.226	1.544	18.911	22.433	6.678	4.904
Depósitos a curto prazo	7	1.510	22.112	13.855	282.142	27.052	28.734	5.308	4.223
Contas a receber	8	86.604	76.930	13.855	13.167	31.755	28.273	31.343	41.346
Dividendos e juros sobre capital próprio a receber				2.634	10.745	18.721	9.152	4.037	4.171
Impostos a recuperar	9	57.411	48.674	34.986	30.895	23.871	15.815	—	—
Outros créditos		14.018	11.022	4.030	3.143	—	—	—	—
		<u>297.078</u>	<u>484.775</u>	<u>141.903</u>	<u>324.402</u>	<u>320.420</u>	<u>284.336</u>	<u>103.050</u>	<u>101.815</u>
Não circulante									
Empréstimos e financiamentos, CCI/ORIs e debêntures	14	—	1.821	—	—	1.517.285	1.734.849	388.745	506.117
Impostos e contribuições a receber	15	—	—	—	10.547	—	37.498	3.309	4.039
Reservas de lucros	16	—	—	—	300	28.272	4.772	5.978	4.772
Instrumentos financeiros derivativos	17	18.539	22.193	314	1.034	62.675	41.822	3.067	—
Outros créditos		20.551	21.422	4.281	4.288	22.222	24.946	26.984	18.470
		<u>39.090</u>	<u>46.470</u>	<u>4.595</u>	<u>16.169</u>	<u>13.260</u>	<u>5.151</u>	<u>2.792</u>	<u>—</u>
		<u>39.090</u>	<u>46.470</u>	<u>4.595</u>	<u>16.169</u>	<u>223.379</u>	<u>199.963</u>	<u>223.379</u>	<u>199.963</u>
		<u>1.822.453</u>	<u>2.058.794</u>	<u>2.245.090</u>	<u>2.104.369</u>	<u>1.822.453</u>	<u>2.058.794</u>	<u>634.361</u>	<u>736.460</u>
Total do passivo									
		<u>2.202.873</u>	<u>2.343.130</u>	<u>2.202.873</u>	<u>2.343.130</u>	<u>2.202.873</u>	<u>2.343.130</u>	<u>737.411</u>	<u>838.275</u>
Patrimônio líquido									
Capital social	19	1.413.954	1.367.977	(43.714)	(43.714)	1.413.954	1.367.977	1.413.954	1.367.977
Ganhos com emissões de ações		—	—	—	—	—	—	—	—
Reservas de capital		20.999	17.673	(8.430)	(8.430)	20.999	17.673	20.999	17.673
Ações em tesouraria		—	—	—	—	—	—	—	—
Reservas de lucros		391.788	362.853	45.282	45.282	391.788	362.853	(8.430)	17.673
Ajustes de avaliação patrimonial		—	—	—	—	—	—	—	—
Patrimônio líquido atribuído aos acionistas da Controladora		<u>1.819.779</u>	<u>1.751.077</u>	<u>1.819.779</u>	<u>1.751.077</u>	<u>1.819.779</u>	<u>1.751.077</u>	<u>1.819.779</u>	<u>1.751.077</u>
Participação de não controladores		92.556	131.612	—	—	92.556	131.612	—	—
		<u>1.912.335</u>	<u>1.882.689</u>	<u>1.819.779</u>	<u>1.882.689</u>	<u>1.912.335</u>	<u>1.882.689</u>	<u>1.819.779</u>	<u>1.751.077</u>
Total do patrimônio líquido		<u>4.115.208</u>	<u>4.225.819</u>	<u>2.657.190</u>	<u>2.659.352</u>	<u>4.115.208</u>	<u>4.225.819</u>	<u>2.557.190</u>	<u>2.589.352</u>
Total do passivo e do patrimônio líquido		<u>4.115.208</u>	<u>4.225.819</u>	<u>2.657.190</u>	<u>2.659.352</u>	<u>4.115.208</u>	<u>4.225.819</u>	<u>2.557.190</u>	<u>2.589.352</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Aliansce Shopping Centers S.A.
(Companhia aberta)

Demonstrações de resultados
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais, exceto o lucro líquido por ação

	Nota	Aliansce consolidado		Aliansce	
		2015	2014 (reapresentado Nota 4)	2015	2014 (reapresentado Nota 4)
Receita líquida de aluguel e serviços	21	494.799	473.895	111.062	105.461
Custo de aluguéis e serviços	22	(125.054)	(127.683)	(66.772)	(64.720)
Lucro bruto		<u>369.745</u>	<u>346.212</u>	<u>44.290</u>	<u>40.741</u>
Receitas/(despesas)					
Despesas com vendas, administrativas e gerais	23	(80.499)	(72.070)	(62.857)	(59.441)
Resultado da equivalência patrimonial	10	32.493	72.277	126.598	162.794
Outras receitas (despesas), líquidas	25	<u>121.439</u>	<u>64.945</u>	<u>136.032</u>	<u>71.278</u>
		<u>73.433</u>	<u>65.152</u>	<u>199.773</u>	<u>174.631</u>
Resultado financeiro	24				
Despesas financeiras		(298.155)	(258.752)	(126.183)	(91.754)
Receitas financeiras		<u>39.139</u>	<u>29.947</u>	<u>27.705</u>	<u>25.362</u>
		<u>(259.016)</u>	<u>(228.805)</u>	<u>(98.478)</u>	<u>(66.392)</u>
Lucro antes dos impostos e contribuições		184.162	182.559	145.585	148.980
Imposto de renda e contribuição social	18	<u>(39.390)</u>	<u>(13.854)</u>	<u>(13.614)</u>	<u>6.526</u>
Lucro líquido do exercício		<u>144.772</u>	<u>168.705</u>	<u>131.971</u>	<u>155.506</u>
Lucro atribuível aos:					
Acionistas controladores		131.971	155.506	131.971	155.506
Acionistas não controladores		<u>12.801</u>	<u>13.199</u>		
Lucro por ação - básico (em R\$)	19	0,8181	0,9778	0,8181	0,9778
Lucro por ação - diluído (em R\$)	19	<u>0,7953</u>	<u>0,9340</u>	<u>0,7953</u>	<u>0,9340</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Aliansce Shopping Centers S.A.
(Companhia aberta)

Demonstrações de resultados abrangentes
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

	<u>Aliansce consolidado</u>		<u>Aliansce</u>		
	<u>Nota</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u> (reapresentado)	<u>2015</u>	<u>2014</u> (reapresentado)
Lucro líquido do exercício		<u>144.772</u>	<u>168.705</u>	<u>131.971</u>	<u>155.506</u>
Outros resultados abrangentes:					
Itens a serem posteriormente reclassificados para o resultado					
Variação sobre Instrumentos financeiros derivativos - Hedge Accounting	20	<u>(1.034)</u>	<u>(3.275)</u>	<u>(1.034)</u>	<u>(3.275)</u>
Resultado abrangente total		<u>143.738</u>	<u>165.430</u>	<u>130.937</u>	<u>152.231</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Aliance Shopping Centers S.A.
(Companhia aberta)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

	Reservas de lucros										
	Capital social	Reserva de capital	Gasto com emissão de ações	Reserva legal	Reserva de lucros a realizar	Retenção de lucros	Ajuste de avaliação patrimonial	Lucros acumulados	Proposta de distribuição de dividendos adicionais	Total	Participação de não controladores
Saldos em 1º de janeiro de 2014	1.367.421	12.976	(43.714)	18.734	49.403	199.057	50.385		1.654.262	130.691	1.784.953
Distribuição de dividendos complementares						(16.008)		155.506	(16.008)	13.199	(16.008)
Lucro líquido do exercício								(9.704)	155.506		168.705
Constituição de reserva legal				8.704		33.648		(33.648)			
Constituição de reserva de lucros											
Variação do valor justo do <i>hedged accounting</i>							(3.275)		(3.275)		(3.275)
Aumento de capital											556
Juros sobre capital próprio	556							(20.000)	(20.000)		(21.596)
Dividendos mínimos								(23.839)	(23.839)		(23.839)
Constituição de dividendos complementares								69.315	69.315		4.697
Opção de ações outorgadas		4.697							4.697		
	556	4.697		8.704		17.640	(3.275)		69.315	11.603	109.240
Transações com acionistas não controladores diretamente no patrimônio líquido:											
Aquisição adicional de não controladores							(822)		(822)	(10.682)	(11.504)
Saldos em 31 de dezembro de 2014 (reapresentado)	1.367.977	17.673	(43.714)	27.437	49.403	216.697	46.288		69.315	131.612	1.882.689

Alianse Shopping Centers S.A.
(Companhia aberta)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

	Reservas de lucros											
	Capital social	Reserva de capital	Gasto com emissão de ações	Reserva legal	Reserva de lucros a realizar	Retenção de lucros	Ajuste de avaliação patrimonial	Lucros acumulados	Proposta de distribuição de dividendos adicionais	Ações em tesouraria	Participação de não controladores	Total
Saldos em 1º de janeiro de 2015	1.367.977	17.673	(43.714)	27.437	49.403	216.697	46.288		69.315		131.612	1.882.689
Pagamento de dividendos complementares referente ao ano de 2014 (Nota 19)									(69.408)			(69.408)
Lucro líquido do exercício				6.599				131.971			12.801	144.772
Constituição de reserva legal (Nota 19)								(6.599)				
Constituição de reserva de retenção de lucros						91.652		(91.652)	93			93
Variação do valor justo do <i>hedge accounting</i> (Nota 19)							(1.034)					(1.034)
Aumento de capital (Nota 19)	45.877											45.877
Juros sobre capital próprio								(16.000)			(2.008)	(18.008)
Recompra de ações (nota 19)										(8.430)		(8.430)
Dividendos mínimos												(17.720)
Constituição de dividendos complementares		3.326										3.326
Opção de ações outorgadas (Nota 19)		3.326		6.599		91.652	(1.034)		(69.315)	(8.430)	10.793	79.468
Transações com acionistas não controladores												
diretamente no patrimônio líquido:												
Aquisição adicional de não controladores (Nota 19)							28				(49.849)	(49.821)
Saldos em 31 de dezembro de 2015	1.413.854	20.999	(43.714)	34.036	49.403	308.340	45.282			(8.430)	92.556	1.912.335

Aliansce Shopping Centers S.A.
(Companhia aberta)

Demonstrações do fluxo de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

	Aliansce consolidado		Aliansce	
	2015	2014 (reapresentado)	2015	2014 (reapresentado)
Atividades operacionais				
Lucro líquido do exercício atribuível aos acionistas da Controladora	131.971	155.506	131.971	155.506
Ajustes ao lucro líquido decorrentes de:				
Aluguel linear	(14.135)	(3.593)	(89)	(193)
Depreciação e amortização	70.095	72.155	9.885	9.105
Ganho de equivalência patrimonial	(32.493)	(72.277)	(126.598)	(162.794)
Constituição de provisão para devedores duvidosos	14.377	9.094	1.108	1.145
Remuneração com base em opção de ações	3.326	4.696	3.326	4.696
Juros sobre capital próprio				(5.214)
Apropriação de juros/ variações monetárias sobre operações financeiras	293.394	253.781	123.085	89.398
Ganho de capital na venda de participação	(67.565)		(67.565)	(383)
Provisão para perda do valor recuperável de ativos	15.121			
Valor justo dos instrumentos financeiros derivativos		1.007	1.205	1.007
Ganho por avaliação de investimento ao valor justo (Nota 2 (a))	(75.113)	(27.321)	(75.113)	(27.321)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	18.708	(4.620)	13.614	(6.526)
	<u>358.891</u>	<u>388.428</u>	<u>14.829</u>	<u>58.426</u>
Redução (aumento) dos ativos				
Contas a receber	(23.661)	(1.320)	(1.707)	2.551
Outros créditos	4.154	(3.064)	1.439	1.716
Impostos a recuperar	(6.738)	(13.672)	(1.851)	(10.975)
	<u>(28.245)</u>	<u>(18.056)</u>	<u>(2.119)</u>	<u>(6.708)</u>
Aumento (redução) dos passivos				
Fornecedores	(2.478)	7.934	1.774	676
Impostos e contribuições a recolher	60.034	51.960	1.939	2.956
Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial	(3.145)	1.931		
Outras obrigações	(8.880)	(16.963)	9.150	(22.629)
Receitas diferidas	(9.108)	(13.133)	(730)	41
	<u>36.423</u>	<u>31.729</u>	<u>12.133</u>	<u>(18.956)</u>
Impostos pagos	(60.905)	(52.021)	(2.369)	(2.099)
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	<u>306.164</u>	<u>350.080</u>	<u>22.474</u>	<u>30.663</u>
Atividades de investimento				
Aquisição de propriedade para investimento – torre comercial	(3.045)	(1.000)		
Aquisição de ativo imobilizado	(1.317)	(3.431)	(333)	(691)
Aquisição de propriedade para investimento - shoppings	(125.881)	(210.540)	(19.848)	(44.184)
Venda de propriedades para investimento	132.430	8.812		8.812
Redução (aumento) em investimentos	5.810	(2.409)	(137.866)	(144.737)
Baixa em investimentos		132.314	132.430	132.314
Redução (aumento) em títulos e valores mobiliários	201.882	(173.310)	180.731	(240.939)
Pagamento em obrigações com compra de ativos	(10.230)	(27.395)		
Aumento de ativo intangível	(6.414)	(2.170)	(4.850)	(2.763)
Aquisição adicional de não controladores		2.327		2.327
Juros sobre capital próprio e dividendos recebido			105.170	138.745
	<u>193.235</u>	<u>(276.802)</u>	<u>255.434</u>	<u>(151.096)</u>
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades de investimento				
Atividades de financiamento				
Aumento de capital	45.877	556	45.877	556
Dividendos pagos	(97.702)	(30.492)	(97.038)	(30.492)
Pagamento juros - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(161.008)	(144.353)	(26.746)	(24.158)
Pagamento principal - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(111.504)	(130.775)	(16.535)	(39.747)
Pagamento de custo de estruturação – empréstimos e financiamentos e cédula de crédito imobiliário	(4.830)	(7.600)	(4.830)	(7.600)
Pagamento juros de debêntures	(33.706)	(32.082)	(33.706)	(32.082)
Pagamento principal de debêntures	(210.000)	(25.000)	(210.000)	(25.000)
Pagamento do custo de estruturação - debêntures	(218)		(218)	
Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial		187.470		187.470
Captação de empréstimos e financiamentos	74.400	5.635	74.400	
Emissão de debêntures		89.887		89.887
Recuperação de ações	(8.430)		(8.430)	
	<u>(507.121)</u>	<u>(86.754)</u>	<u>(277.226)</u>	<u>118.834</u>
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades de financiamento				
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	<u>(7.722)</u>	<u>(13.476)</u>	<u>682</u>	<u>(1.599)</u>
Saldo de caixa e equivalente no final do exercício	15.425	23.147	2.226	1.544
Saldo de caixa e equivalente no início do exercício	23.147	36.623	1.544	3.143
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	<u>(7.722)</u>	<u>(13.476)</u>	<u>682</u>	<u>(1.599)</u>

Aliansce Shopping Centers S.A.
(Companhia aberta)

Demonstrações do valor adicionado
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

	Aliansce Consolidado		Aliansce	
	2015	2014 (reapresentado)	2015	2014 (reapresentado)
Receitas				
Receita bruta de aluguel e serviços	536.645	513.096	119.141	113.927
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(14.377)	(9.094)	(1.108)	(1.145)
Outras receitas	159.950	231.468	142.882	205.269
	<u>682.218</u>	<u>735.470</u>	<u>260.915</u>	<u>318.051</u>
Insumos adquiridos de terceiros				
Custos de aluguéis e serviços	(59.220)	(58.811)	(60.718)	(58.712)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outras despesas operacionais	(54.743)	(182.147)	(19.979)	(146.230)
	<u>568.255</u>	<u>494.512</u>	<u>180.218</u>	<u>113.109</u>
Retenções				
Depreciação e amortização	(70.095)	(72.155)	(9.885)	(9.105)
	<u>498.160</u>	<u>422.357</u>	<u>170.333</u>	<u>104.004</u>
Valor adicionado líquido gerado pela Companhia				
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	32.493	72.277	126.598	162.794
Receitas financeiras	39.139	29.947	27.705	25.362
	<u>71.632</u>	<u>102.224</u>	<u>154.303</u>	<u>188.156</u>
Valor adicionado total distribuído	<u>569.792</u>	<u>524.581</u>	<u>324.636</u>	<u>292.160</u>
Distribuição do valor adicionado				
Empregados	43.651	41.942	42.983	41.203
Salários e encargos	30.811	29.920	30.145	29.203
Honorários da diretoria	9.508	8.784	9.506	8.784
Participação dos empregados nos lucros	3.332	3.238	3.332	3.216
Tributos	81.385	53.296	21.831	2.061
Federais	73.978	46.661	19.155	(405)
Municipais	7.407	6.635	2.676	2.466
Financiadores	299.984	260.639	127.851	93.390
Juros e outras despesas financeiras	298.155	258.752	126.183	91.754
Aluguéis	1.829	1.887	1.668	1.636
Remuneração de capitais próprios	144.772	168.704	131.971	155.506
Dividendos e juros sobre capital próprio	31.343	41.345	31.343	41.345
Lucros retidos	100.628	114.161	100.628	114.161
Participação dos não controladores nos lucros retidos	12.801	13.198		
	<u>569.792</u>	<u>524.581</u>	<u>324.636</u>	<u>292.160</u>

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

1 Contexto operacional

A Aliansce Shopping Centers S.A. ("Aliansce" ou "Companhia"), domiciliada na Rua Dias Ferreira, 190 - 3º andar, Leblon, na cidade do Rio de Janeiro, é controlada por um grupo de acionistas que, em conjunto, possuem o poder de controle sobre ações representativas de 53,03% do capital social total e votante. Em decorrência do 4º Aditivo e Consolidação do Acordo de Acionistas celebrado em 13 de dezembro de 2013, a Canada Pension Plan Investment Board ("CPPIB") de um lado, e a Rique Empreendimentos e Participações S.A., Fundo de Investimento em Participações Bali e a Altar Empreendimentos e Participações S.A. (entidades controladas, direta ou indiretamente, por Renato Feitosa Rique), Henrique C. Cordeiro Guerra Neto e Delcio Lages Mendes, em conjunto, do outro lado compartilham o controle da Companhia.

A Companhia possui como principal atividade a participação direta ou indireta e a exploração econômica de empreendimentos de centros comerciais, shopping centers e similares, podendo participar em outras sociedades, como sócia ou acionista, e a prestação de serviços de assessoria comercial, administração de shopping centers e administração de condomínios em geral. A Companhia, suas controladas, controladas em conjunto e coligadas são denominadas em conjunto como o "Grupo".

2 Eventos societários, aquisições, captações e outros eventos ocorridos no exercício findo em 31 de dezembro de 2015

(a) Aquisições, vendas e permutas e outros eventos de investimento

Albarpa Participações Ltda. ("Albarpa")

Em 2 de agosto de 2015, a Albarpa Participações Ltda. ("Albarpa") teve seu acervo líquido totalmente cindido, sendo 56,14% incorporado pela Cezanne Empreendimentos e Participações Ltda. e 43,86% incorporado pela Tissiano Empreendimentos e Participações S.A. ("Tissiano") também proprietária do Shopping Caxias. Nesta mesma data a Albarpa foi extinta.

Tissiano Empreendimentos e Participações S.A. ("Tissiano")

Em 2 de agosto de 2015, a subsidiária Tissiano foi parcialmente cindida com versão das participações que detém na Tarsila Empreendimentos e Participações Ltda. (proprietária do Shopping Naciguat) e Malfatti Empreendimentos e Participações Ltda. ao patrimônio da Portinari Empreendimentos e Participações Ltda. ("Portinari"). No mesmo momento, a Tarsila Empreendimentos e Participações Ltda. ("Tarsila"), incorporou o acervo líquido da Portinari, com a respectiva extinção da empresa. A transação não gerou impactos patrimoniais na Companhia. Como resultado da reestruturação, a Companhia passou a deter participação direta na Tarsila, com participação através dessa empresa na Malfatti e Condomínio Naciguat (Nota 10).

Shopping da Bahia

Em 18 de junho de 2015, o Shopping da Bahia em conjunto com os demais proprietários de shopping center de Salvador assinou termo de acordo e compromisso com a Prefeitura de Salvador para iniciar as operações de cobrança de estacionamento, sendo a parcela proporcional desse compromisso que cabe a Aliansce é de R\$ 22.805 (Nota 13). Esta obrigação está sendo contabilizada na rubrica de "Outras obrigações". Como consequência, a Prefeitura de Salvador concedeu alvará de funcionamento a Aliansce Estacionamentos Ltda. em 16 de julho de 2015.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

Via Parque Shopping

Em 30 de setembro de 2015, a Aliansce vendeu 35% das quotas do Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping ("Fundo Via Parque") por R\$ 132.430 para a Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário – FII (fundo de propriedade da MALLS JV LLC ("MALLS")), passando a deter 38,91% de quotas. O recebimento de recursos desta transação ocorreu dia 30 de setembro de 2015. Essa transação gerou um ganho de R\$ 142.678, sendo R\$ 67.565 em função dos recursos pagos à Companhia, que geraram redução de participação da Companhia no Fundo Via Parque e R\$ 75.113 em função da avaliação do investimento ao seu valor justo, pela perda de controle, conforme CPC 36 (R3) – Demonstrações Consolidadas. Tais valores foram registrados em "Outras receitas/ (despesas)" (nota 25). Em 30 de setembro de 2015, o Fundo de Investimento Via Parque deixou de ser consolidado.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Em 27 de abril de 2015, em Reunião do Conselho de Administração, foi aprovado o aumento de capital social da Companhia, nos limites do capital autorizado, em função do exercício de 3.675.001 opções de compra de ações, em conformidade com o Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia, aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária da Aliansce de 12 de novembro de 2009 e aditado na Assembleia Geral Extraordinária da Aliansce de 28 de abril de 2011, pelo preço total de R\$ 45.877 (vide nota 19).

Velazquez Empreendimentos e Participações S.A.

Em 1º de dezembro de 2015 os acionistas da Velazquez aprovaram cisão total da sociedade. Na mesma data os sócios quotistas da RRSPE aprovaram a incorporação da parcela de 19,63% detida no capital social da Velazquez. Com esta transação, a RRSPE passou a deter participação direta adicional de 1,73% no Condomínio Naciguat do Shopping da Bahia, ficando, dessa forma, com 2,47% de participação.

NRM Participações e Empreendimentos Ltda.

Em 22 de dezembro de 2015, a RRSPE adquiriu 53,161% da NRM Participações e Empreendimentos Ltda, empresa que detém participação no Shopping da Bahia, por R\$28.302 (Nota 10). Esta obrigação está sendo contabilizada na rubrica de "Obrigações por compra de ativo". Após o cumprimento de determinadas providências, será realizada uma cisão da NRM e RRSPE irá incorporar 2,18% do Shopping da Bahia. Na data da compra foram pagos 50% do valor da compra e o restante será dividido em 12 parcelas mensais, mediante a emissão, de 12 notas promissórias para cada um dos vendedores, sendo que: (a) a primeira nota promissória vencerá em 30 dias a contar da assinatura do contrato e as demais em iguais dias dos meses subsequentes; (b) sobre o valor de cada nota promissória incidirá o CDI desde a data de sua emissão até o seu efetivo pagamento; e (c) a Cezanne avaliará as respectivas notas promissórias.

(b) Empréstimos e captações

Em 26 maio de 2015 a Aliansce Shopping Centers S.A firmou contrato de financiamento (Cédula de crédito Bancário) com Itaú Unibanco S.A no valor de R\$ 74.400 para obras de expansão dos shoppings da Bahia, Bangu e Carioca (vide nota 14).

Em 8 de setembro de 2015, a Companhia realizou uma amortização extraordinária de 50% da 1ª Emissão de Debêntures públicas da Companhia, perfazendo o montante total de R\$92.500 (nota 14).

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

Em 9 de dezembro de 2015, a Companhia realizou uma amortização extraordinária dos outros 50% da 1ª Emissão de Debêntures da Companhia, perfazendo o montante total de R\$92.500, (nota 14).

3 Resumo das principais políticas contábeis

As demonstrações financeiras foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards* (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB)), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

3.1 Base de preparação

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e ativos e passivos financeiros (inclusive instrumentos derivativos) mensurados ao valor justo.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis do Grupo. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota 3.24.

(a) Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) e conforme as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards* (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB)).

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas. As IFRS não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas IFRS, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações financeiras.

(b) Demonstrações financeiras individuais

As demonstrações financeiras individuais da Controladora foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) e são divulgadas em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas.

Nas demonstrações financeiras individuais, as controladas e as operações em conjunto com ou sem personalidade jurídica são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial ajustada na proporção detida nos direitos e nas obrigações contratuais da Companhia. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações financeiras individuais quanto nas demonstrações financeiras consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora.

Contudo, não há diferença entre o patrimônio líquido e o resultado consolidado apresentado pela Companhia e o patrimônio líquido e resultado da entidade controladora em suas demonstrações financeiras individuais. Desta forma, as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia e as demonstrações financeiras individuais da controladora estão sendo apresentadas lado-a-lado em um único conjunto de demonstrações financeiras.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

A autorização para emissão destas demonstrações financeiras foi dada pelo Conselho de Administração da Companhia em reunião em 28 de março de 2016.

3.2 Consolidação

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas:

(a) Controladas

O Grupo controla uma entidade quando está exposto ou tem direito a retorno variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade. As controladas são totalmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para o Grupo. A consolidação é interrompida a partir da data em que o Grupo deixa de ter o controle.

Transações, saldos e ganhos não realizados em transações entre empresas do Grupo são eliminados.

Os prejuízos não realizados também são eliminados a menos que a operação forneça evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas são alteradas, quando necessário, para assegurar a consistência com as políticas adotadas pelo Grupo.

(b) Transações com participações de não controladores

O Grupo trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativos do Grupo. Para as compras de participações de não controladores, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido, na conta "Ajustes de avaliação patrimonial". Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações de não controladores também são registrados nesta mesma conta.

(c) Perda de controle em controladas

Quando o Grupo deixa de ter controle, qualquer participação retida na entidade é remensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. O valor justo é o valor contábil para subsequente contabilização da participação retida em uma coligada, uma *joint venture* ou um ativo financeiro. Além disso, quaisquer valores previamente reconhecidos em outros resultados abrangentes relativos àquela entidade são contabilizados como se o Grupo tivesse alienado diretamente os ativos ou passivos relacionados. Isso pode significar que os valores reconhecidos previamente em outros resultados abrangentes são reclassificados para o resultado.

(d) Coligadas e empreendimentos controlados em conjunto

Os investimentos em coligadas e *joint ventures* são contabilizados pelo método de equivalência patrimonial e são, inicialmente, reconhecidos pelo seu valor de custo. O investimento do Grupo em coligadas e *joint ventures* inclui o ágio identificado na aquisição, líquido de qualquer perda por *impairment* acumulada. Ver Nota 3.12 sobre *impairment* de ativos não financeiros, incluindo ágio. A participação do Grupo nos lucros ou prejuízos de suas coligadas e *joint ventures* é reconhecida na demonstração do resultado e a participação nas mutações das reservas é reconhecida nas reservas do Grupo. Quando a participação do Grupo nas perdas de uma coligada ou *joint venture* for igual ou superior ao valor contábil do investimento, incluindo quaisquer outros recebíveis, o Grupo não reconhece perdas adicionais, a menos que tenha incorrido em obrigações ou efetuado pagamentos em nome da coligada ou controlada em conjunto.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

Os ganhos não realizados das operações entre o Grupo e suas coligadas e *joint ventures* são eliminados na proporção da participação do Grupo. As perdas não realizadas também são eliminadas, a menos que a operação forneça evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido. As políticas contábeis das coligadas são alteradas, quando necessário, para assegurar consistência com as políticas adotadas pelo Grupo.

Se a participação societária na coligada for reduzida, mas for retida influência significativa, somente uma parte proporcional dos valores anteriormente reconhecidos em outros resultados abrangentes será reclassificada para o resultado, quando apropriado.

Os ganhos e as perdas de diluição, ocorridos em participações em coligadas, são reconhecidos na demonstração do resultado.

3.3 Apresentação de informações por segmentos

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para o principal tomador de decisões operacionais. O principal tomador de decisões operacionais, responsável pela alocação de recursos e pela avaliação de desempenho dos segmentos operacionais, é a Diretoria-Executiva, também responsável pela tomada das decisões estratégicas do Grupo.

3.4 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa e os depósitos bancários. As contas garantidas são demonstradas no balanço patrimonial como "Empréstimos", no passivo circulante.

3.5 Ativos financeiros

3.5.1 Classificação

O Grupo classifica seus ativos financeiros, no reconhecimento inicial, sob as seguintes categorias: mensurados ao valor justo por meio do resultado e empréstimos e recebíveis. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos.

(a) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação. Um ativo financeiro é classificado nessa categoria se foi adquirido, principalmente, para fins de venda no curto prazo. Os ativos dessa categoria são classificados como ativos circulantes.

Os derivativos também são categorizados como mantidos para negociação, a menos que tenham sido designados como instrumentos de *hedge*.

(b) Empréstimos e recebíveis

Os empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São apresentados como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data de emissão do balanço (estes são classificados como ativos não circulantes). Os empréstimos e recebíveis do Grupo compreendem "Caixa e equivalentes de caixa" (Nota 6) e "Contas a receber" e outros créditos".

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

3.5.2 Reconhecimento e mensuração

As compras e as vendas de ativos financeiros são normalmente reconhecidas na data da negociação. Os investimentos são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, acrescidos dos custos da transação para todos os ativos financeiros não classificados como ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que o Grupo tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios de propriedade. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são, subsequentemente, contabilizados pelo valor justo. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros.

Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são apresentados na demonstração do resultado em "Resultado Financeiro" no exercício em que ocorrem.

Os valores justos dos investimentos com cotação pública são baseados nos preços atuais de compra.

Se o mercado de um ativo financeiro (e de títulos não listados em Bolsa) não estiver ativo, o Grupo estabelece o valor justo através de técnicas de avaliação. Essas técnicas incluem o uso de operações recentes contratadas com terceiros, referência a outros instrumentos que são substancialmente similares, análise de fluxos de caixa descontados e modelos de precificação de opções que fazem o maior uso possível de informações geradas pelo mercado e contam o mínimo possível com informações geradas pela administração da própria entidade.

3.5.3 Compensação de instrumentos financeiros

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando há um direito legal de compensar os valores reconhecidos e há a intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

3.5.4 Impairment de ativos financeiros

Ativos mensurados ao custo amortizado

O Grupo avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por *impairment* são incorridas somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

O montante da perda por *impairment* é mensurado como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Como um expediente prático, o Grupo pode mensurar o *impairment* com base no valor justo de um instrumento utilizando um preço de mercado observável.

Se, num exercício subsequente, o valor da perda por *impairment* diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente com um evento que ocorreu após o *impairment* ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão dessa perda reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração
às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

3.6 Instrumentos financeiros derivativos e atividades de *hedge*

Inicialmente, os derivativos são reconhecidos pelo valor justo na data em que um contrato de derivativos é celebrado e são, subsequentemente, remensurados ao seu valor justo. O método para reconhecer o ganho ou a perda resultante depende do fato do derivativo ser designado ou não como um instrumento de *hedge* nos casos de adoção da contabilidade de *hedge* (*hedge accounting*). Sendo este o caso, o método depende da natureza do item que está sendo protegido por *hedge*. O Grupo adota a contabilidade de *hedge* (*hedge accounting*) e designa certos derivativos como *hedge* de um risco específico associado a um ativo ou passivo reconhecido ou uma operação prevista altamente provável (*hedge* de fluxo de caixa);

O Grupo documenta, no início da operação, a relação entre os instrumentos de *hedge* e os itens protegidos por *hedge*, assim como os objetivos da gestão de risco e a estratégia para a realização de várias operações de *hedge*. O Grupo também documenta sua avaliação, tanto no início do *hedge* como de forma contínua, de que os derivativos usados nas operações de *hedge* são altamente eficazes na compensação de variações no valor justo ou nos fluxos de caixa dos itens protegidos por *hedge*.

Os valores justos dos vários instrumentos derivativos usados para fins de *hedge* estão divulgados na Nota 20. As movimentações nos valores de *hedge* classificados na conta "Ajustes de avaliação patrimonial" no patrimônio líquido estão demonstradas na Nota 19. O valor justo total de um derivativo de *hedge* é classificado como ativo ou passivo não circulante, quando o vencimento remanescente do item protegido por *hedge* for superior a 12 meses, e como ativo ou passivo circulante, quando o vencimento remanescente do item protegido por *hedge* for inferior a 12 meses. Os derivativos de negociação são classificados como ativo ou passivo circulante.

Hedge de fluxo de caixa

A parcela efetiva das variações no valor justo de derivativos designados e qualificados como *hedge* de fluxo de caixa é reconhecida no patrimônio líquido, na conta "Ajustes de avaliação patrimonial". O ganho ou perda relacionado com a parcela não efetiva é imediatamente reconhecido na demonstração do resultado como "Resultado Financeiro".

Os valores acumulados no patrimônio são realizados na demonstração do resultado nos exercícios em que o item protegido por *hedge* afetar o resultado (por exemplo, quando ocorrer a venda prevista que é protegida por *hedge*).

Quando um instrumento de *hedge* vence ou é vendido, ou quando um *hedge* não atende mais aos critérios da contabilidade de *hedge*, todo ganho ou perda acumulado existente no patrimônio naquele momento permanece no patrimônio e é reconhecido no resultado quando a operação for reconhecida na demonstração do resultado. Quando não se espera mais que uma operação ocorra, o ganho ou a perda acumulado que havia sido apresentado no patrimônio é imediatamente transferido para a demonstração do resultado em "Resultado Financeiro".

3.7 Contas a receber de clientes

Incluem valores a receber de aluguéis, cessão de direito de uso (CDU) de áreas e serviços prestados a terceiros, registrados conforme o regime de competência na data do balanço e que são classificados como empréstimos e recebíveis. Se o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, estão apresentadas no ativo não circulante.

As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a provisão para créditos de liquidação duvidosa ("PDD" ou *impairment*).

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

3.8 Ativos intangíveis

Ágio

O ágio (*goodwill*) é representado pela diferença positiva entre o valor pago e/ou a pagar pela aquisição de um negócio e o montante líquido do valor justo dos ativos e passivos da controlada adquirida. O ágio de aquisições de controladas é registrado como "Ativo intangível" nas demonstrações financeiras consolidadas. No caso de apuração de deságio, o montante é registrado como ganho no resultado do exercício, na data da aquisição. O ágio é testado anualmente para verificar perdas (*impairment*). Ágio é contabilizado pelo seu valor de custo menos as perdas acumuladas por *impairment*. Perdas por *impairment* reconhecidas sobre ágio não são revertidas. Os ganhos e as perdas da alienação de uma entidade incluem o valor contábil do ágio relacionado com a entidade vendida.

O ágio é alocado a Unidades Geradoras de Caixa (UGCs) para fins de teste de *impairment*. A alocação é feita para as Unidades Geradoras de Caixa ou para os grupos de Unidades Geradoras de Caixa que devem se beneficiar da combinação de negócios da qual o ágio se originou, e são identificadas de acordo com o segmento operacional.

3.9 Investimentos

Os investimentos em empresas controladas, controladas em conjunto e coligadas com influência significativa estão avaliados pelo método de equivalência patrimonial, acrescidos de ágio ou deduzidos de deságio sobre a mais valia dos ativos, quando aplicável.

Outros investimentos que não se enquadram na categoria acima estão avaliados pelo valor justo, exceto se a estimativa do valor justo não puder ser razoavelmente estimada (estes são contabilizados pelo custo).

3.10 Imobilizado de uso

- **Reconhecimento e mensuração**

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzido de depreciação acumulada e perdas de redução ao valor recuperável (*impairment*) acumulado.

- **Custos subsequentes**

Gastos subsequentes são capitalizados na medida em que seja provável que benefícios futuros associados com os gastos serão auferidos pela Companhia. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são registrados no resultado.

Itens do ativo imobilizado são depreciados pelo método linear no resultado do exercício baseado na vida útil econômica estimada de cada componente, sendo máquinas e equipamento de 10 anos, móveis e utensílios de 10 anos e outros componentes de 5 anos.

Os métodos de depreciação, as vidas úteis e os valores residuais poderão ser revistos a cada encerramento de exercício financeiro e eventuais ajustes são reconhecidos como mudança de estimativas contábeis.

3.11 Propriedades para investimento

Propriedade para investimento é a propriedade mantida para auferir receita de aluguel, para valorização de capital ou para ambos, mas não para venda no curso normal dos negócios, fornecimento de serviços ou para propósitos administrativos. A propriedade para investimento é

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

mensurada pelo custo no reconhecimento inicial e depreciada pelo prazo de vida útil entre 40 e 48 anos (média de 46,6 anos).

Os ágios de mais valia de ativos registrados nas controladas são registrados como propriedade para investimento nas demonstrações financeiras consolidadas e depreciados pelo método linear. O custo inclui despesa que é diretamente atribuível à aquisição de uma propriedade para investimento. No caso do proprietário construir uma propriedade para investimento, considera-se como custo os juros capitalizados dos empréstimos, o material utilizado, a mão de obra direta ou qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Em atenção ao CPC 28, a Companhia e suas controladas registram os shopping centers em operação e em desenvolvimento como propriedade para investimento, dado que estes empreendimentos comerciais são mantidos para fins de arrendamento operacional.

Os juros capitalizados na Controladora referem-se aos empréstimos tomados por suas coligadas e repassados através da Companhia às coligadas com empreendimentos em fase pré-operacional ou empreendimentos em processo de revitalização/expansão, como também podem se referir aos empréstimos tomados pelas controladas para financiar os empreendimentos em operação.

3.12 Impairment de ativos não financeiros

Os ativos que têm uma vida útil indefinida, como o ágio, não estão sujeitos à amortização e são testados anualmente para identificar eventual necessidade de redução ao valor recuperável (*impairment*). Os ativos que estão sujeitos à amortização são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida quando o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável, o qual representa o maior valor entre o valor justo de um ativo menos seus custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do *impairment*, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGCs)). Os ativos não financeiros, exceto o ágio, que tenham sido ajustados por *impairment*, são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do *impairment* na data do balanço.

3.13 Contas a pagar aos fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros.

3.14 Empréstimos

Os empréstimos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor total a pagar é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Os empréstimos são classificados como passivo circulante, a menos que o Grupo tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

Os custos de empréstimos gerais e específicos que são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável, que é um ativo que, necessariamente, demanda um período de tempo substancial para ficar pronto para seu uso ou venda pretendidos, são capitalizados como parte do custo do ativo quando for provável que eles irão resultar em benefícios econômicos futuros para a entidade e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Demais custos de empréstimos são reconhecidos como despesa no exercício em que são incorridos.

3.15 Provisões

As provisões para ações judiciais (trabalhista, cível e tributária) são reconhecidas quando: (i) o Grupo tem uma obrigação presente ou não formalizada (*constructive obligation*) como resultado de eventos já ocorridos; (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e (iii) o valor puder ser estimado com segurança. As provisões não incluem as perdas operacionais futuras.

Quando houver uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes dos efeitos tributários, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor do dinheiro no tempo e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

3.16 Capital social

Ações ordinárias são classificadas como patrimônio líquido. Custos adicionais diretamente atribuíveis à emissão de ações e opções de ações são reconhecidos como dedução do patrimônio líquido.

Quando alguma empresa do Grupo compra ações do capital da Companhia (ações em tesouraria), o valor pago, incluindo quaisquer custos adicionais diretamente atribuíveis (líquidos do imposto de renda), é deduzido do patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia até que as ações sejam canceladas ou reemitidas. Quando essas ações são subsequentemente reemitidas, qualquer valor recebido, líquido de quaisquer custos adicionais da transação diretamente atribuíveis e dos respectivos efeitos do imposto de renda e da contribuição social, é incluído no patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia.

3.17 Benefícios a empregados

Obrigações de benefícios a empregados são mensuradas em uma base não descontada e são incorridas como despesas conforme o serviço relacionado seja prestado.

O passivo é reconhecido pelo valor esperado a ser pago sob os planos de bonificação em dinheiro ou participação nos lucros de curto prazo se a Companhia tem uma obrigação legal ou construtiva de pagar esse valor em função de serviço passado prestado pelo empregado, e a obrigação possa ser estimada de maneira confiável.

(a) Remuneração com base em ações

O Grupo opera uma série de planos de remuneração com base em ações, liquidados com ações, segundo os quais a entidade recebe os serviços dos empregados como contraprestação por instrumentos de patrimônio líquido (opções) do Grupo.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

O valor justo de benefícios de pagamento baseado em ações é reconhecido na data de outorga, como despesas de pessoal, com um correspondente aumento no patrimônio líquido, pelo período em que os empregados adquirem incondicionalmente o direito aos benefícios. O valor reconhecido como despesa é ajustado para refletir o número de ações para o qual existe a expectativa de que as condições do serviço e condições de aquisição não de mercado serão atendidas, de tal forma que o valor finalmente reconhecido como despesa seja baseado no número de ações que realmente atendem às condições do serviço e condições de aquisição não de mercado na data em que os direitos ao pagamento são adquiridos (*vesting date*). Para benefícios de pagamento baseados em ações com condição não adquirida (*non-vesting*), o valor justo na data de outorga do pagamento baseado em ações é medido para refletir tais condições e não há modificação para diferenças entre os benefícios esperados e reais.

Os valores recebidos, líquidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis, são creditados no capital social (valor nominal) e na reserva de ágio, se aplicável, quando as opções são exercidas.

As contribuições sociais a pagar em conexão com a concessão das opções de ações são consideradas parte integrante da própria concessão, e a cobrança será tratada como uma transação liquidada em dinheiro.

(b) Participação nos lucros

O Grupo reconhece um passivo e uma despesa de participação nos resultados com base em metodologia, que leva em conta o lucro atribuído aos acionistas da Companhia após certos ajustes. O Grupo reconhece uma provisão quando estiver contratualmente obrigado ou quando houver uma prática anterior que tenha gerado uma obrigação não formalizada (*contractive obligation*).

3.18 Imposto de renda e contribuição social

O Imposto de Renda e a Contribuição Social do exercício corrente e diferido são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 para imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro real. A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos. O imposto corrente e o imposto diferido são reconhecidos no resultado a menos que estejam relacionados a combinação de negócios, ou itens diretamente reconhecidos no patrimônio líquido ou em outros resultados abrangentes.

Para as sociedades que optaram pelo regime de lucro presumido, a base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social dar-se da seguinte forma: 32% para a receita proveniente de aluguéis e prestação de serviços, e 100% para as demais receitas, incluindo as receitas financeiras e ganho sobre alienação de ativos não circulantes; sobre essas bases aplica-se a alíquota de 15% para o imposto de renda, acrescida de adicional de 10% (sobre a parcela que exceder R\$ 60 do lucro presumido por trimestre) e 9% para a Contribuição social sobre o lucro líquido.

O imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber esperado sobre o lucro ou prejuízo tributável do exercício, com base nas alíquotas em vigor na data do balanço e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido não é reconhecido para as seguintes diferenças temporárias: o reconhecimento inicial de ativos e passivos em uma transação que não seja combinação de negócios e que não afete nem a contabilidade tampouco o lucro ou prejuízo tributável, e diferenças relacionadas a investimentos em subsidiárias e entidades controladas quando seja provável que elas não revertam

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

num futuro previsível. Além disso, imposto diferido não é reconhecido para diferenças temporárias tributáveis resultantes no reconhecimento inicial de ágio. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis em vigor ou substantivamente em vigor na data do balanço.

Os ativos e passivos fiscais diferidos são compensados caso haja um direito legal de compensar passivos e ativos fiscais correntes, e eles se relacionam a impostos de renda lançados pela mesma autoridade tributária sobre a mesma entidade sujeita à tributação.

Um ativo de imposto de renda e contribuição social diferido é reconhecido por perdas fiscais, créditos fiscais e diferenças temporárias dedutíveis não utilizadas quando é provável que lucros futuros sujeitos à tributação estarão disponíveis e contra os quais serão utilizados.

Ativos de imposto de renda e contribuição social diferido são revisados a cada data de relatório e serão reduzidos na medida em que sua realização não seja mais provável.

3.19 Reconhecimento de receitas

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pelo aluguel e pela prestação de serviços no curso normal das atividades da Companhia. A receita é apresentada líquida dos impostos, dos abatimentos e dos descontos, bem como, nas demonstrações financeiras consolidadas, das eliminações das prestações de serviços entre empresas do Grupo.

A Companhia reconhece a receita quando o valor da receita pode ser mensurado com segurança, é provável que benefícios econômicos futuros fluirão para a entidade e quando critérios específicos tiverem sido atendidos para cada uma das atividades da Companhia, conforme descrição a seguir. A Companhia baseia suas estimativas em resultados históricos, levando em consideração o tipo de cliente, o tipo de transação e as especificações de cada serviço.

- Serviços

A receita de serviços prestados é reconhecida no resultado com base no estágio de conclusão do serviço na data de apresentação das demonstrações financeiras.

- Receita de aluguel

A receita de aluguel de propriedade para investimento é reconhecida no resultado pelo método linear pelo prazo contratual do arrendamento. Incentivos de arrendamento concedidos são reconhecidos como parte integral da receita total de aluguéis, pelo período do arrendamento.

- Receitas financeiras

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado (incluindo derivativos) e ganhos nos instrumentos financeiros derivativos. A receita de juros é reconhecida no resultado, através do método dos juros efetivos.

3.20 Distribuição de dividendos

A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas demonstrações financeiras do Grupo ao final do exercício, com base no estatuto social da Companhia. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados em Assembleia Geral.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

3.21 Recompra de ações (ações em tesouraria)

Quando ações reconhecidas como patrimônio líquido são recompradas, o valor da contraprestação paga, o qual inclui quaisquer custos diretamente atribuíveis é reconhecido como uma dedução do patrimônio líquido. As ações recompradas são classificadas como ações em tesouraria e apresentadas como dedução do patrimônio líquido. Quando as ações em tesouraria são vendidas ou reemitidas subsequentemente, o valor recebido é reconhecido como um aumento no patrimônio líquido, e o ganho ou perda resultante da transação é apresentado como reserva de capital.

3.22 Lucro por ação

O lucro por ação básico é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas controladores da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício. O resultado por ação diluído é calculado por meio da referida média das ações em circulação, ajustada pelos instrumentos potencialmente conversíveis em ações, com efeito diluidor, nos exercícios apresentados, nos termos do CPC 41/IAS 33.

3.23 Normas novas e interpretações de normas que ainda não estão em vigor

As alterações das normas existentes a seguir foram publicadas e serão obrigatórias para períodos contábeis subsequentes, ou seja, a partir de 1º de janeiro de 2016. Não houve adoção antecipada dessas normas e alterações de normas por parte do Grupo.

Norma	Vigência	Principais pontos introduzidos pela norma	Impactos da adoção
IFRS 9 - Instrumentos Financeiros	1º de janeiro de 2018	A principal alteração refere-se aos casos onde o valor justo dos passivos financeiros calculado deve ser segregado de forma que a parte relativa ao valor justo correspondente ao risco de crédito da própria entidade seja reconhecida em "Outros resultados abrangentes" e não no resultado do período.	A Administração está avaliando o impacto total de sua adoção.
IFRS 15 – Receita de contratos com clientes	1º de janeiro de 2018	Essa nova norma traz os princípios que uma entidade aplicará para determinar a mensuração da receita e quando ela deverá ser reconhecida.	A Administração está avaliando os impactos de sua adoção.
IFRS 16 – Leases	1º de janeiro de 2019	Essa norma substitui a norma anterior de arrendamento mercantil, IAS 17/CPC 06 (R1) - Operações de Arrendamento Mercantil, e interpretações relacionadas, e estabelece os princípios para o reconhecimento, mensuração,	A Administração está avaliando os impactos de sua adoção.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração
às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

Norma	Vigência	Principais pontos introduzidos pela norma	Impactos da adoção
		apresentação e divulgação de arrendamentos para ambas as partes de um contrato, ou seja, os clientes (arrendatários) e os fornecedores (arrendadores). Os arrendatários são requeridos a reconhecer um passivo de arrendamento refletindo futuros pagamentos do arrendamento e um "direito de uso de um ativo" para praticamente todos os contratos de arrendamento, com exceção de certos arrendamentos de curto prazo e contratos de ativos de baixo valor. Para os arrendadores, o tratamento contábil permanece praticamente o mesmo, com a classificação dos arrendamentos como arrendamentos operacionais ou arrendamentos financeiros, e a contabilização desses dois tipos de contratos de arrendamento de forma diferente.	

3.24 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

(a) Perda (*impairment*) do ágio

Anualmente, o Grupo testa eventuais perdas (*impairment*) no ágio, de acordo com a política contábil apresentada na Nota 3.12. Os valores recuperáveis de Unidades Geradoras de Caixa (UGCs) foram determinados com base em cálculos do valor de mercado, efetuados com base em estimativas divulgadas na nota explicativa 12.

(b) Valor justo de derivativos e outros instrumentos financeiros

O valor justo de instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnicas de avaliação. O Grupo usa seu julgamento para escolher diversos

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

métodos e definir premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado existentes na data do balanço.

(c) Provisões para riscos tributários, cíveis, trabalhistas

As provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais cuja possibilidade de perda seja considerada provável pelos consultores jurídicos.

A Companhia revisa periodicamente os valores provisionados e caso identifique alterações processuais, tais como mudança de prognóstico, prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos fatos ou decisões de tribunais, as mesmas são ajustadas.

4 Reapresentação das cifras comparativas

Em 2015, foram identificados ajustes de exercícios anteriores, relacionados a interpretação do OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SNC/SEP/n.º 01/2016, emitido pela CVM em 18 de fevereiro de 2016, na transação de venda descrita a seguir.

Em 2014 foi realizada a alienação das ações da Degas, empresa que detinha a propriedade do Boulevard Corporate Tower (o Empreendimento), para o CTBH Fundo de Investimentos Imobiliários (Comprador), que foi reconhecida como uma venda efetiva de ativo, conforme a documentação firmada à época.

A contabilização baseou-se na interpretação das normas contábeis vigentes naquele momento. No entanto, o OFÍCIO-CIRCULAR acima mencionado gerou margem para a interpretação de que, na sua essência, a venda poderia não ter sido efetivamente concretizada. Desta forma, a operação - que formal e legalmente é uma venda - deveria ser contabilizada como uma obrigação, em contrapartida de Propriedades para investimento - torre comercial.

Nesta transação a Aliansce permanece exposta a um ajuste de preço futuro, que poderá significar um desembolso ou um recebimento, se e quando o comprador vier a vender o imóvel. Este ajuste será a diferença entre o valor da venda futura deste ativo, quando esta ocorrer, e o Valor Alvo (que é o valor recebido em 2014 corrigido por CDI+ 2,0% a.a. deduzidas as distribuições realizadas desde a compra). Nesse sentido, o resultado final dessa operação somente ocorrerá quando o valor da receita possa ser mensurado com confiabilidade pela Companhia mediante a realização da venda do Empreendimento a terceiros pelo Comprador.

O Empreendimento está contabilizado a custo como Propriedades para investimento - torre comercial (Nota 11). Por outro lado, o Valor Alvo foi incluído na rubrica de "Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial" (Nota 11). Este montante referenciará se a Companhia terá uma obrigação ou um direito, se e quando o Empreendimento for vendido.

A Companhia não tem gerência sobre a venda deste ativo, que poderá (ou não) ser vendido pelo Comprador. Caso o valor da venda seja superior ao Valor Alvo, a Aliansce terá participação neste ganho e caso seja inferior, a Companhia será responsável pelo pagamento da diferença ao Comprador. Embora a recompra do Empreendimento não conste da estratégia de negócios da Companhia, o contrato prevê o direito de preferência.

O impacto no resultado referente ao exercício de 2014 é de R\$ 18.577. A referida retificação afetou balanço patrimonial, demonstrações do resultado, do resultado abrangente e dos fluxos de caixa, conforme detalhado abaixo. Desta forma, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2014, apresentadas para fins de comparação, foram ajustadas e estão sendo reapresentadas.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

Balanco patrimonial

	Aliansce Consolidado			Aliansce		
	Divulgado	Ajuste	Alterado	Divulgado	Ajuste	Alterado
Ativo						
Circulante						
	484.775		484.775	324.402		324.402
Não circulante						
IR e CSLL ativos diferidos				678	9.869	10.547
Investimentos Propriedades para investimento – torre comercial	280.183	171.900	280.183	1.932.852	171.517	2.104.369
Outros ativos não circulantes	3.288.961		3.288.961	150.034		150.034
	<u>3.569.144</u>	<u>171.900</u>	<u>3.741.044</u>	<u>2.083.564</u>	<u>181.386</u>	<u>2.264.950</u>
Total do ativo	<u>4.053.919</u>	<u>171.900</u>	<u>4.225.819</u>	<u>2.407.966</u>	<u>181.386</u>	<u>2.589.352</u>

	Aliansce Consolidado			Aliansce		
	Divulgado	Ajuste	Alterado	Divulgado	Ajuste	Alterado
Passivo						
Circulante						
Impostos e contribuições a recolher	28.189	84	28.273	4.223		4.223
Outros passivos circulantes	256.063		256.063	97.592		97.592
	<u>284.252</u>	<u>84</u>	<u>284.336</u>	<u>101.815</u>		<u>101.815</u>
Não circulante						
Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial		199.963	199.963		199.963	199.963
IR e CSLL passivos diferidos	51.392	(9.570)	41.822			
Outros passivos não circulantes	1.817.009		1.817.009	536.497		536.497
	<u>1.868.401</u>	<u>190.393</u>	<u>2.058.794</u>	<u>536.497</u>	<u>199.963</u>	<u>736.460</u>
Patrimônio líquido						
Capital social	1.367.977		1.367.977	1.367.977		1.367.977

Alianse Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

Gastos com emissões de ações	(43.714)		(43.714)	(43.714)		(43.714)
Reserva de capital	17.673		17.673	17.673		17.673
Reserva de lucros	381.430	(18.577)	362.853	381.430	(18.577)	362.853
Ajuste de avaliação patrimonial	46.288		46.288	46.288		46.288
Patrimônio líquido atribuível aos controladores	<u>1.769.654</u>	(18.577)	<u>1.751.077</u>	<u>1.769.654</u>	(18.577)	<u>1.751.077</u>
Participação de não controladores	<u>131.612</u>		<u>131.612</u>			
Total do Patrimônio líquido	<u>1.901.266</u>	(18.577)	<u>1.882.689</u>	<u>1.769.654</u>	(18.577)	<u>1.751.077</u>
Total do passivo e do patrimônio líquido	<u>4.053.919</u>	171.900	<u>4.225.819</u>	<u>2.407.966</u>	181.386	<u>2.589.352</u>

Demonstração do Resultado

	Alianse Consolidado			Alianse		
	Divulgado	Ajuste	Alterado	Divulgado	Ajuste	Alterado
Receita líquida de aluguel e serviços	<u>473.895</u>		<u>473.895</u>	<u>105.461</u>		<u>105.461</u>
Custo de aluguéis e serviços	<u>(127.683)</u>		<u>(127.683)</u>	<u>(64.720)</u>		<u>(64.720)</u>
Lucro bruto	<u>346.212</u>		<u>346.212</u>	<u>40.741</u>		<u>40.741</u>
Receitas/(Despesas)						
Despesas com vendas, administrativas e gerais	(72.070)		(72.070)	(59.441)		(59.441)
Resultado da equivalência patrimonial	72.277		72.277	162.213	581	162.794
Outras receitas (despesas) operacionais	<u>72.054</u>	(7.109)	<u>64.945</u>	<u>79.267</u>	(7.989)	<u>71.278</u>
	<u>72.261</u>		<u>65.152</u>	<u>182.039</u>		<u>174.631</u>
Resultado financeiro						
Despesas financeiras	(237.714)	(21.038)	(258.752)	(70.716)	(21.038)	(91.754)
Receitas financeiras	<u>29.947</u>		<u>29.947</u>	<u>25.362</u>		<u>25.362</u>
	<u>(207.767)</u>		<u>(228.805)</u>	<u>(45.354)</u>		<u>(66.392)</u>
Lucro líquido antes dos impostos	<u>210.706</u>		<u>182.559</u>	<u>177.426</u>		<u>148.980</u>
Imposto de renda e contribuição social total	(23.424)	9.570	(13.854)	(3.343)	9.869	6.526
Lucro líquido do exercício	<u>187.282</u>	(18.577)	<u>168.705</u>	<u>174.083</u>	(18.577)	<u>155.506</u>

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

Lucro atribuível aos:

Acionistas controladores	174.083	(18.577)	155.506	174.083	(18.577)	155.506
Acionistas não controladores	<u>13.199</u>		<u>13.199</u>			
Lucro líquido do exercício	<u>187.282</u>	(18.577)	<u>168.705</u>	<u>174.083</u>	(18.577)	<u>155.506</u>
Lucro líquido por ação - básico (em R\$)	0,8615	0,1163	0,9778	0,8615	0,1163	0,9778
Lucro líquido por ação - diluído (em R\$)	<u>0,8280</u>	0,1060	<u>0,9340</u>	<u>0,8280</u>	0,1060	<u>0,9340</u>

Demonstração do resultado abrangente

	Aliansce Consolidado			Aliansce		
	Divulgado	Ajuste	Alterado	Divulgado	Ajuste	Alterado
Lucro líquido do exercício	<u>187.282</u>	(18.577)	<u>168.705</u>	<u>174.083</u>	(18.577)	<u>155.506</u>
Outros resultados abrangentes:						
Variação sobre Instrumentos financeiros derivativos - Hedge Accounting	<u>(3.275)</u>		<u>(3.275)</u>	<u>(3.275)</u>		<u>(3.275)</u>
Resultado abrangente total	<u>184.007</u>	(18.577)	<u>165.430</u>	<u>170.808</u>	(18.577)	<u>152.231</u>

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

Demonstração do fluxo de caixa

	Aliansce Consolidado			Aliansce		
	Divulgado	Ajuste	Alterado	Divulgado	Ajuste	Alterado
Atividades operacionais						
Lucro líquido do exercício	174.083	(18.577)	155.506	174.083	(18.577)	155.506
Ajustes ao lucro líquido decorrentes de:						
Aluguel linear	(698)	(2.895)	(3.593)	(193)		(193)
Ganho de equivalência patrimonial	(72.277)		(72.277)	(162.213)	(581)	(162.794)
Apropriação de juros/ variações monetárias sobre operações financeiras	232.724	21.057	253.781	68.341	21.057	89.398
Outros ajustes ao lucro líquido	59.631		59.631	(16.582)		(16.582)
Ganho de capital na venda de participação					(383)	(383)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	4.155	(8.775)	(4.620)	3.343	(9.869)	(6.526)
	<u>397.618</u>	<u>(9.190)</u>	<u>388.428</u>	<u>66.779</u>	<u>(8.353)</u>	<u>58.426</u>
Redução (aumento) dos ativos						
Outros	<u>(18.056)</u>		<u>(18.056)</u>	<u>(6.708)</u>		<u>(6.708)</u>
Aumento (redução) dos passivos						
Impostos e contribuições a recolher	51.876	84	51.960	2.956		2.956
Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial		1.931	1.931			
Outras obrigações	(16.168)	(795)	(16.963)	(22.629)		(22.629)
Outros	<u>(5.199)</u>		<u>(5.199)</u>	<u>717</u>		<u>717</u>
	<u>30.509</u>	<u>1.220</u>	<u>31.729</u>	<u>(18.956)</u>		<u>(18.956)</u>
Impostos pagos	(52.021)		(52.021)	(2.099)		(2.099)
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	<u>358.050</u>	<u>(7.970)</u>	<u>350.080</u>	<u>39.016</u>	<u>(8.353)</u>	<u>30.663</u>
Atividades de investimento						
Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial		(1.000)	(1.000)			
Baixa em investimentos	303.214	(170.900)	132.314	303.214	(170.900)	132.314
Redução (Aquisição) de investimentos	(2.409)		(2.409)	(144.120)	(617)	(144.737)
Outras atividades de investimento	(405.707)		(405.707)	(138.673)		(138.673)
Caixa líquido consumido nas atividades de investimento	<u>(104.902)</u>	<u>(171.900)</u>	<u>(276.802)</u>	<u>20.421</u>	<u>(171.517)</u>	<u>(151.096)</u>
Atividades de financiamento						
Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial		187.470	187.470		187.470	187.470
Pagamento do custo de estruturação - Propriedades para investimento - torre comercial		(7.600)	(7.600)		(7.600)	(7.600)
Outras atividades de financiamento	<u>(266.624)</u>		<u>(266.624)</u>	<u>(61.036)</u>		<u>(61.036)</u>
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento	<u>(266.624)</u>	<u>179.870</u>	<u>(86.754)</u>	<u>(61.036)</u>	<u>179.870</u>	<u>118.834</u>

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

Aumento (Redução) líquido nas disponibilidades	<u>(13.476)</u>	<u>(13.476)</u>	<u>(1.599)</u>	<u>(1.599)</u>
Saldo de caixa e equivalente no final do exercício	23.147	23.147	1.544	1.544
Saldo de caixa e equivalente no início do exercício	<u>36.623</u>	<u>36.623</u>	<u>3.143</u>	<u>3.143</u>
Aumento (Redução) líquido nas disponibilidades	<u>(13.476)</u>	<u>(13.476)</u>	<u>(1.599)</u>	<u>(1.599)</u>

Demonstração do valor adicionado

	Aliansce Consolidado			Aliansce		
	Divulgado	Ajuste	Alterado	Divulgado	Ajuste	Alterado
Receitas						
Receita bruta de aluguel e serviços	513.096		513.096	113.927		113.927
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(9.094)		(9.094)	(1.145)		(1.145)
Outras receitas	<u>238.577</u>	<u>(7.109)</u>	<u>231.468</u>	<u>213.258</u>	<u>(7.989)</u>	<u>205.269</u>
	<u>742.579</u>	<u>(7.109)</u>	<u>735.470</u>	<u>326.040</u>	<u>(7.989)</u>	<u>318.051</u>
Insumos adquiridos de terceiros						
Custos de aluguéis e serviços	(58.811)		(58.811)	(58.712)		(58.712)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outras despesas operacionais	<u>(182.147)</u>		<u>(182.147)</u>	<u>(146.230)</u>		<u>(146.230)</u>
	<u>(240.958)</u>	<u>-</u>	<u>(240.958)</u>	<u>(204.942)</u>	<u>-</u>	<u>(204.942)</u>
Valor adicionado bruto gerado pela Companhia	<u>501.621</u>	<u>(7.109)</u>	<u>494.512</u>	<u>121.098</u>	<u>(7.989)</u>	<u>113.109</u>
Retenções						
Depreciação e amortização	<u>(72.155)</u>		<u>(72.155)</u>	<u>(9.105)</u>		<u>(9.105)</u>
Valor adicionado líquido gerado pela Companhia	<u>429.466</u>	<u>(7.109)</u>	<u>422.357</u>	<u>111.993</u>	<u>(7.989)</u>	<u>104.004</u>
Valor adicionado recebido em transferência						
Resultado de equivalência patrimonial	72.277		72.277	162.213	581	162.794
Receitas financeiras	<u>29.947</u>		<u>29.947</u>	<u>25.362</u>		<u>25.362</u>
	<u>102.224</u>		<u>102.224</u>	<u>187.575</u>	<u>581</u>	<u>188.156</u>
Valor adicionado total distribuído	<u>531.690</u>	<u>(7.109)</u>	<u>524.581</u>	<u>299.568</u>	<u>(7.408)</u>	<u>292.160</u>
Distribuição do valor adicionado						
Empregados	<u>41.942</u>		<u>41.942</u>	<u>41.203</u>		<u>41.203</u>
Tributos	<u>62.866</u>	<u>(9.570)</u>	<u>53.296</u>	<u>11.930</u>	<u>(9.869)</u>	<u>2.061</u>

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

Federais	56.231	(9.570)	46.661	9.464	(9.869)	(405)
Municipais	6.635		6.635	2.466		2.466
Financiadores	239.601	21.038	260.639	72.352	21.038	93.390
Juros e outras despesas financeiras	237.714	21.038	258.752	70.716	21.038	91.754
Aluguéis	1.887		1.887	1.636		1.636
Remuneração de capitais próprios	187.281	(18.577)	168.704	174.083	(18.577)	155.506
Outras remunerações	54.543		54.543	41.345		41.345
Lucros retidos	132.738	(18.577)	114.161	132.738	(18.577)	114.161
	531.690	(7.109)	524.581	299.568	(7.408)	292.160

Adicionalmente, para fins de melhor comparabilidade em relação aos saldos do exercício findo em 31 de dezembro de 2015, a Companhia efetuou a reclassificação contábil das contas patrimoniais do ativo não circulante, de forma a reconhecer nas demonstrações financeiras individuais o ágio na rubrica "Investimentos", conforme demonstrado no quadro a seguir, originalmente publicado no exercício findo em 31 de dezembro de 2014 na rubrica de "Intangível". Para fins de informações financeiras consolidadas, não foi necessária a reclassificação, uma vez que o ágio está classificado na rubrica "Intangível" em linha com as normas contábeis internacionais (IFRS). Adicionalmente, para fins de melhor apresentação, a Companhia efetuou a reclassificação contábil das contas de resultado de provisão para crédito de liquidação duvidosa de "Custo de aluguéis e serviços" para "Despesas com vendas, administrativas e gerais", conforme demonstrado no quadro abaixo. As alterações realizadas não impactaram significativamente as informações comparativas relativas aos balanços patrimoniais de 31 de dezembro de 2014 e 1º de janeiro de 2015 (saldos de abertura), conseqüentemente, as referidas demonstrações financeiras comparativas não estão sendo reapresentadas de acordo com os requerimentos do CPC 23, Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro.

	Aliansce		
	31 de dezembro de 2014		
	Divulgado	Ajuste	Alterado
Ativo não circulante			
Investimentos (Nota 10)	1.861.007	71.845	1.932.852
Intangível (Nota 13)	86.171	(71.845)	14.326
	Aliansce		
	31 de dezembro de 2014		
	Divulgado	Ajuste	Alterado
Resultado			
Custo de aluguéis e serviços (Nota 22)	(65.865)	1.145	(64.720)
Despesas com vendas, administrativas e gerais (Nota 23)	(58.296)	(1.145)	(59.441)

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

Resultado	Consolidado		
	31 de dezembro de 2014		
	Divulgado	Ajuste	Alterado
Custo de aluguéis e serviços (Nota 22)	(136.777)	9.094	(127.683)
Despesas com vendas, administrativas e gerais (Nota 23)	(62.976)	(9.094)	(72.070)

5 Informações por segmento

As informações por segmento são divididas em: (i) atividades de shopping center, subdivididas em aluguel e estacionamento; e (ii) prestação de serviços.

Para fins de administração, a Aliansce é dividida em unidades de negócio, com base na operação de shopping center e na operação de prestação de serviços. Os segmentos operacionais a serem reportados são definidos conforme abaixo:

- Shopping center: engloba as atividades que estão associadas ao empreendedor do shopping, e devido a peculiaridade e natureza dessas operações estão subdivididas em:
 - Aluguel: refere-se ao arrendamento operacional dos shopping centers classificados como propriedade para investimento pela Companhia. Cabe ressaltar que o segmento inclui os aluguéis, cessão de direito de uso (CDU) e receita de taxa de transferência;
 - Estacionamento: refere-se à exploração da área de estacionamento do shopping center.
- Prestação de serviços: compreendem os serviços de comercialização, administração de aluguel e condomínio e incorporação/planejamento desenvolvidos em shopping centers próprios e de terceiros.

Não existem ativos alocados à atividade de serviços da Companhia.

A administração da Companhia monitora de forma segregada os resultados operacionais de suas unidades de negócio, a fim de tomar decisões sobre alocação de recursos e melhor usufruto das suas fontes. O desempenho de cada segmento é medido com base no resultado bruto de suas demonstrações financeiras consolidadas. Algumas receitas e despesas (receita financeira, despesa financeira, despesas gerais e administrativas, imposto de renda e contribuição social), além do ativo e passivo não são objeto de análise por segmento operacional, uma vez que a administração da Aliansce considera que os itens não incluídos na análise são indivisíveis, com características corporativas e menos relevantes para a tomada de decisão, no que diz respeito aos segmentos operacionais ora definidos. As receitas e custos entre as empresas controladas são eliminadas por ocasião da consolidação.

Itens	Aliansce consolidado							
	2015				2014 (reapresentado)			
	Aluguel	Estacionamento	Serviços	Total	Aluguel	Estacionament o	Serviços	Total
Receita líquida (1)	367.313	83.219	44.267	494.799	359.742	71.356	42.797	473.895
Custo	(99.310)	(18.918)	(6.826)	(125.054)	(102.869)	(17.915)	(6.899)	(127.683)
Resultado bruto	268.003	64.301	37.441	369.745	256.873	53.441	35.898	346.212

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

(1) Líquida de impostos sobre a receita (PIS, COFINS e ISS), descontos e cancelamentos.

6 Caixa e equivalentes de caixa

	<u>Aliansce consolidado</u>		<u>Aliansce</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Contas bancárias	<u>15.425</u>	<u>23.147</u>	<u>2.226</u>	<u>1.544</u>

A Companhia inclui na rubrica "Caixa e equivalentes de caixa" dinheiro em caixa e depósitos bancários mantidos em conta corrente.

7 Aplicações financeiras de curto prazo

	<u>Aliansce consolidado</u>		<u>Aliansce</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ativos financeiros mensurados a valor justo por meio de resultado				
Certificado de Depósitos Bancários (CDB)	6.695	4.797	2.368	3.247
Certificado de Depósitos Bancários (CDB) - Gaia (*)	3.497	4.068		
Fundo de renda fixa	1.227	83.159	55	76.570
Debêntures (***)	87.703	51.721	81.743	34.758
Outras aplicações financeiras	1.011	1.020		
Shop FI Renda Fixa CP (**)	20.487	180.597	6	150.327
CDB Pós fixado	192	11.085		
Títulos públicos - LFT	919	38.425		
Letra FI Sub c/ Fluxo	3.492	10.865		
Letras financeiras	12.177	72.092		
LFT - Over		33.329		
Outros	<u>3.707</u>	<u>14.801</u>		
	<u>120.620</u>	<u>325.362</u>	<u>84.172</u>	<u>264.902</u>

(*) Saldo das aplicações mantidas em Fundo de Reserva em conta do Patrimônio Separado da Gaia Securitizadora S.A. prevista no contrato de cessão dos CCI's emitidos pela Tarsila.

(**) Composição da carteira do Fundo de Investimento exclusivo Shop FI Renda Fixa Crédito Privado.

(***) Operações compromissadas.

A Companhia possui ativos financeiros classificados como investimentos mantidos para negociação, mensurados a valor justo por meio do resultado. Tais investimentos possuem taxas de juros de 75,0% a 112,0% do CDI com o vencimento original entre 2015 a 2018.

A Companhia objetiva gerir suas aplicações financeiras, buscando o equilíbrio entre liquidez e rentabilidade, considerando o plano de investimento programado para os próximos anos. A fim de viabilizar essa estratégia e, com base no gerenciamento de risco apresentado na Nota 20 a administração segue as diretrizes descritas abaixo:

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

- (i) Distribuir o risco por instituição financeira priorizando liquidez e rentabilidade:

Liquidez	%	2015
Diária	96,26	116.113
+ 180 dias	3,74	4.507
	<u>100,00</u>	<u>120.620</u>

- (ii) Aplicar os recursos da Companhia em instituições financeiras de primeira linha e títulos públicos com rating mínimo de "investment grade" emitidos pelas maiores agências de ratings globais (Moody's, Austin, S&P, Fitch).

8 Contas a receber

	<u>Aliansce consolidado</u>		<u>Aliansce</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Aluguéis e serviços a receber	77.529	71.009	16.770	15.565
CDU a receber	8.601	10.058	463	431
Condomínio a receber	<u>20.849</u>	<u>20.874</u>	<u>2.180</u>	<u>1.836</u>
	106.979	101.941	19.413	17.832
Aluguel linear	13.484	5.604	1.080	991
Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa ("PCLD")	<u>(30.859)</u>	<u>(29.134)</u>	<u>(6.638)</u>	<u>(5.656)</u>
	<u>89.604</u>	<u>78.411</u>	<u>13.855</u>	<u>13.167</u>
Circulante	89.604	76.590	13.855	13.167
Não circulante		1.821		

As perdas estimadas por redução no valor recuperável em relação aos recebíveis são constituídas com base em evidência de perda de valor para seus recebíveis tanto no nível individualizado como no nível coletivo. Todos os recebíveis individualmente significativos são avaliados quanto a perda de valor específico. Todos os recebíveis individualmente significativos identificados como não tendo sofrido perda de valor individualmente são então avaliados coletivamente quanto a qualquer perda de valor que tenha ocorrido, mas não tenha sido ainda identificada. Recebíveis que não são individualmente importantes são avaliados coletivamente quanto a perda de valor por agrupamento conjunto desses recebíveis com características de risco similares.

Ao avaliar a perda de valor recuperável de forma coletiva a Companhia utiliza tendências históricas da probabilidade de inadimplência, do prazo de recuperação e dos valores de perda incorridos, ajustados para refletir o julgamento da administração quanto às premissas se as condições econômicas e de crédito atuais são tais que as perdas reais provavelmente serão maiores ou menores que as sugeridas pelas tendências históricas.

A composição por idade de vencimento de contas a receber é apresentada a seguir:

	<u>Aliansce consolidado</u>		<u>Aliansce</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
A vencer	52.564	54.373	8.637	9.002

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

	Aliansce consolidado		Aliansce	
	2015	2014	2015	2014
Vencidos até 90 dias	18.046	9.130	3.613	2.575
Vencidos de 91 a 180 dias	6.109	3.971	683	492
Vencidos de 181 a 360 dias	7.330	5.057	760	561
Vencidos há mais de 360 dias	22.930	29.410	5.720	5.202
	<u>106.979</u>	<u>101.941</u>	<u>19.413</u>	<u>17.832</u>

O movimento na provisão para perdas por redução no valor recuperável em relação aos recebíveis durante o exercício foi o seguinte:

	Aliansce consolidado		Aliansce	
	2015	2014	2015	2014
Saldo em 1º de janeiro	(29.134)	(21.843)	(5.656)	(4.855)
Efeito da perda do controle do Fundo Via Parque (nota 2 (a))	8.603			
Constituição de PCLD	<u>(10.328)</u>	<u>(7.291)</u>	<u>(982)</u>	<u>(801)</u>
	<u>(30.859)</u>	<u>(29.134)</u>	<u>(6.638)</u>	<u>(5.656)</u>

Os valores a receber de partes relacionadas decorrentes da prestação de serviços de administração e/ou comercialização estão descritos na Nota 26.

8.1 Arrendamento mercantil

A Companhia mantém contratos de arrendamento mercantil operacional com os locatários das lojas dos shoppings (arrendatários) que possuem, via de regra, prazo de vigência de 5 anos. Excepcionalmente podem ter contratos com prazos de vigências e condições diferenciadas.

Nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2015 e de 2014, os contratos de arrendamento geraram receitas de aproximadamente R\$ 31.990 por mês em 2015 e R\$ 30.819 por mês em 2014, e apresentavam o seguinte cronograma de renovação:

	Aliansce consolidado	
	2015	2014
Em 2015		15,14%
Em 2016	11,12%	13,98%
Em 2017	17,99%	17,69%
Após 2017	60,94%	43,46%
Prazo indeterminado (*)	<u>9,95%</u>	<u>9,73%</u>
	<u>100,00%</u>	<u>100,00%</u>

(*) Contratos não renovados em que as partes podem pedir a rescisão mediante pré-aviso legal (30 dias). Percentuais apurados com base na quantidade de contratos de arrendamento firmados pelo Grupo. Percentuais apurados com base nas receitas geradas pelos contratos de arrendamento firmados pelo Grupo.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração
às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

9 Impostos a recuperar

	Aliansce consolidado		Aliansce	
	2015	2014	2015	2014
IR e CS a compensar	25.945	27.040	9.095	14.925
COFINS e PIS a compensar	735	999	42	42
IRRF a compensar	28.629	18.485	25.563	15.669
Outros impostos a recuperar	2.102	2.150	286	259
	<u>57.411</u>	<u>48.674</u>	<u>34.986</u>	<u>30.895</u>

Os impostos a recuperar referem-se, basicamente, às antecipações ou valores passíveis de compensação da Companhia e de suas controladas.

10 Investimentos

(a) Sociedades controladas/coligadas

Sociedades controladas e coligadas, com as respectivas participações	Participação acionária - %	
	31 de dezembro de 2015	31 de dezembro de 2014 (reapresentado)
Controladas		
Administradora Carioca de Shopping Centers Ltda.	100,00	100,00
. Administradora do Estacionamento Carioca Shopping	100,00	100,00
Albarpa Participações S.A. (1)	99,99	99,99
. Carioca Shopping	40,00	40,00
. Caxias Shopping	40,00	40,00
. Administradora Carioca de Shopping Centers Ltda.	40,00	40,00
. Expoente 1000 Empreend. e Participações Ltda	40,00	40,00
Aliansce Assessoria Comercial Ltda.	99,99	99,99
Aliansce Estacionamentos Ltda.	99,99	99,99
Aliansce Mall e Mídia Inter. Loc. e Merchandising Ltda.	99,99	99,99
Aliansce Services - Serv de Adm. em Geral Ltda.	99,99	99,99
Alsupra Participações Ltda.	99,99	99,99
. BSC Shopping Centers S.A.	30,00	30,00
Bach Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
Bazille Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
. Shopping Parangaba	40,00	40,00
Boulevard Belém S.A.	75,00	75,00
. Boulevard Shopping Belém	100,00	100,00
Boulevard Shopping S.A.	70,00	70,00
. Boulevard Shopping Belo Horizonte	100,00	100,00
BSC Shopping Centers S.A.	70,00	70,00
. Bangu Shopping	100,00	100,00
CDG Centro Comercial Ltda.	50,00	50,00
. Boulevard Shopping Campos	100,00	100,00
Cezanne Empreendimentos e Participações Ltda. (1)	99,99	99,99
. Carioca Shopping	100,00	60,00
. Administradora Carioca	100,00	60,00
Dali Empreendimentos e Participações S.A.	99,99	99,99
. SDT3 Centro Comercial Ltda.	40,00	40,00
. Shopping Taboão	40,00	40,00

Aliance Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração
às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

Sociedades controladas e coligadas, com as respectivas participações	Participação acionária - %	
	31 de dezembro de 2015	31 de dezembro de 2014 (reapresentado)
Degas Empreendimentos e Participações S.A.	99,99	99,99
. Boulevard Corporate Tower		
Expoente 1000 Empreendimentos e Partic. S.A.	89,00	89,00
. Administradora Estacionamento Caxias Shopping	89,00	89,00
Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping		73,91
(1)		
. Via Parque Shopping		100,00
Gaudi Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
. Boulevard Shopping Vila Velha	50,00	50,00
Malfatti Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
Matisse Participações S.A.	75,00	75,00
NRM Participações e Empreendimentos Ltda. (1)	53,16	
. Shopping da Bahia - Condomínio Naciguat e Riguat	2,18	
Niad Administração Ltda.	99,99	99,99
. Colina Shopping Center Ltda.	50,00	50,00
Nibal Participações S.A.	99,99	99,99
. Shopping da Bahia – Condomínio Naciguat	42,03	42,03
. Shopping Taboão	38,00	38,00
Norte Shopping Belém S.A.	50,00	50,00
. Parque Shopping Belém	100,00	100,00
Portinari Empreendimentos e Participações Ltda. (1)	99,99	99,99
Renoir Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
. Loja C&A - Carioca Shopping	100,00	100,00
. CDG Centro Comercial	50,00	50,00
RRSPE Empreendimentos e Participações Ltda. (1)	99,99	99,99
. Shopping da Bahia - Condomínio Riguat	66,86	66,86
. Shopping da Bahia - Condomínio Naciguat	2,47	
SDT3 Centro Comercial Ltda.	38,00	38,00
Tarsila Empreendimentos e Participações Ltda. (1)	99,99	99,99
. Malfati Empreend. e Part. Ltda	99,99	99,99
. Shopping da Bahia – Condomínio Naciguat	22,36	22,36
Tissiano Empreendimentos e Participações S.A.	99,99	99,99
. Caxias Shopping	89,00	49,00
. Expoente 1000 Empreend. e Participações Ltda.	89,00	49,00
. Tarsila Empreend. e Participações Ltda.		99,99
. Malfati Empreend. e Part. Ltda		99,99
Vértico Bauru Empreend. Imob. S.A.	99,99	99,99
. Boulevard Shopping Bauru	99,99	99,99
Vivaldi Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
Coligadas		
2008 Empreendimentos Comerciais S.A.	50,00	50,00
. Boulevard Shopping Brasília	100,00	100,00
Acapurana Participações S.A.	8,33	8,33
. Santana Parque Shopping	33,34	33,34
Fundo de Investimentos em Participações – Elephas	30,00	30,00
. Acapurana Participações S.A.	83,35	83,35
Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping	38,91	
(1)		
. Via Parque Shopping	100,00	
Manati Empreend. e Participações	50,00	50,00
. Shopping Santa Úrsula	75,00	75,00
Parque Shopping Maceió	50,00	50,00
. Parque Shopping Maceió	100,00	100,00

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração
às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

Sociedades controladas e coligadas, com as respectivas participações	Participação acionária - %	
	31 de dezembro de 2015	31 de dezembro de 2014 (reapresentado)
SCGR Empreend. e Particip.	50,00	50,00
. Shopping Grande Rio	50,00	50,00
Velazquez Empreend. e Participações Ltda. (1)		19,63
. Shopping da Bahia - Condomínio Naciguat		6,37

(1) Vide nota 2 (a).

As mais valias demonstradas nesta nota são decorrentes substancialmente da mais valia das propriedades e são amortizadas pelo prazo de vida útil dos empreendimentos.

Nenhuma das companhias contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial tem suas ações negociadas na Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros de São Paulo (BOVESPA).

(b) Composição do saldo de investimento

	Aliansce Consolidado		Aliansce	
	31 de dezembro 2015	31 de dezembro 2014 (reapresentado)	31 de dezembro 2015	31 de dezembro 2014 (reapresentado)
Investimentos	413.951	280.183	2.090.706	1.942.914
Mais valia de ativos			82.529	89.610
Ágio (Nota 13)			71.845	71.845
	<u>413.951</u>	<u>280.183</u>	<u>2.245.080</u>	<u>2.104.369</u>

(c) Movimentação de investimentos (participações diretas da Companhia)

	Controladora	
	31 de dezembro de 2015	31 de dezembro de 2014 (reapresentado)
Saldo no início do exercício	<u>1.942.914</u>	<u>1.857.934</u>
Aporte de capital	77.259	55.307
Baixas por vendas de ativos (1)	(64.865)	(164.928)
Aquisições (2)	28.302	145.000
Ajuste a valor de mercado de investimentos parcialmente alienados (3)	75.113	40.981
Participação no resultado controladas/coligadas	126.598	162.794
Dividendos recebidos	(85.176)	(132.893)
Outros	<u>(9.439)</u>	<u>(21.281)</u>
Saldo no final do exercício	<u>2.090.706</u>	<u>1.942.914</u>

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

Comentários sobre as movimentações:

- (1) O saldo de baixa por venda de ativo em 2015, é referente a venda de 35% das quotas do Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping no montante de R\$ 64.865, conforme transação descrita na nota 2 (a).
Em 2014 as baixas por vendas de ativos são referente a venda de 80,3694% da Velazquez pelo montante de R\$ 43.975 e diluição na participação da Acapurana no montante de R\$ 120.953. Tais eventos de 2014 foram divulgados detalhadamente na nota 3 (a) das demonstrações financeiras da Companhia do exercício findo em 31 de dezembro de 2014.
- (2) O montante de R\$ 28.302 no ano de 2015 é referente a aquisição da NRM, vide nota 2 (a). O montante de R\$ 145.000 refere-se a aquisição de 50% do Shopping Santana ocorrido no ano de 2014, conforme descrito na nota 3 (a) das demonstrações financeiras da Companhia do exercício findo em 31 de dezembro de 2014.
- (3) O montante de R\$ 75.113 no ano de 2015 é referente ao ganho em função da perda de controle na venda de participação do Shopping Via Parque, vide nota 2 (a) e nota 25. O montante de R\$ 40.981 no ano de 2014 é referente ao ganho em função da perda de controle na diluição de participação na Acapurana, conforme descrito na nota 3 (a) das demonstrações financeiras da Companhia do exercício findo em 31 de dezembro de 2014.

(d) Dados sobre a participação

Empresa	Participação	Patrimônio líquido	Investimento total	Lucro ou prejuízo	Aliansce
					31 de dezembro 2015
Resultado de equivalência patrimonial					
Controladas					
Albarpa Participações Ltda.				8.794	8.794
Aliansce Assessoria Comercial Ltda.	99,99%	1.444	1.444	(1.733)	(1.733)
Aliansce Estacionamento Ltda.	99,99%	1.178	1.178	209	209
Aliansce Mall e Midia	99,99%	2.085	2.085	644	644
Aliansce Services - Serv. Adm. em Geral Ltda	99,99%	703	703	(190)	(190)
Alsupra Participações Ltda.	99,99%	107.935	107.935	12.157	12.157
Bach Empreend. e Partic. Ltda.	99,99%	4.152	4.152	1	1
Bazille Empreend. e Partic. Ltda.	99,99%	97.870	97.870	1.200	1.200
Boulevard Belém	75,00%	78.079	58.559	14.205	10.653
BSC Shopping Centers S.A.	70,00%	193.540	135.479	43.232	30.263
CDG Centro Comercial Ltda	50,00%	48.578	25.344	5.704	2.852
Cezanne Empreend. e Participações Ltda.	99,99%	123.382	123.209	5.461	5.461
Dali Empreend. e Participações Ltda	99,99%	22.008	22.008	(7.996)	(7.996)
Degas Empreend. e	99,99%				

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

					Aliansce 31 de dezembro 2015
Empresa	Participação	Patrimônio líquido	Investimento total	Lucro ou prejuízo	Resultado de equivalência patrimonial
Controladas					
Participações. S.A.		170.995	170.995	7.161	7.161
Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque (referente aos nove primeiros meses de 2015) (1)	73,91%			18.841	13.926
Gaudi Empreend. e Participações Ltda	99,99%	207.611	207.611	(16.245)	(16.245)
Matisse Participações	75,00%	1.830	1.373	2.914	2.185
Niad Administração Ltda.	99,99%	272	232	280	280
Nibal Participações S.A. (2)	99,99%	49.584	66.438	13.931	13.931
Norte Shopping Belém S.A.	50,00%	51.020	25.510	342	171
Renoir Empreend. e Participações Ltda (3)	99,99%	82.782	81.681	2.884	2.884
RRSPE Empreend. e Partic. Ltda.	99,99%	43.975	43.975	8.649	8.239
SDT 3 Centro Comercial Ltda.	38,00%	302	115	91	34
Shopping Boulevard S.A.	70,00%	162.521	113.765	10.422	7.295
Tarsila Empreend. e Part. Ltda.	99,00%	206.038	206.038	1.375	1.375
Tissiano Empreend. e Participações S.A.	99,99%	60.609	60.609	(1.071)	(1.071)
Vértico Bauru Empreend. Imobiliário Ltda. (4)	100,00%	118.361	118.447	(8.374)	(8.374)
Vivaldi Empreend. e Partic. S.A	99,99%	1		(1)	(1)
Total controladas			1.676.755		94.105
Coligadas					
2008 Empreendimentos Comerciais S.A.	50,00%	15.796	13.853	8.810	4.405
Acapurana Participações	8,33%	226.591	25.711	18.387	1.531
Colina Shopping Center Ltda. (Niad Administração Ltda. detém 50% de participação)		2	40	894	447
Fundo de Investimento em Participações – Elephas	30,01%	261.511	78.479	14.940	4.483
Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque (referente a outubro, novembro e dezembro de 2015) (1)	38,91%	148.297	143.256	7.993	3.110
Manati Empreendimentos e Participações	50,00%	65.483	32.741	439	219
Parque Shopping Maceió S.A.	50,00%	206.290	103.145	13.938	6.969

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

					Aliansce 31 de dezembro 2015
Empresa	Participação	Patrimônio líquido	Investimento total	Lucro ou prejuízo	Resultado de equivalência patrimonial
Controladas					
SCGR Empreendimentos e Participações S.A.	50,00%	33.108	16.554	22.053	11.026
Velazquez Empreend. e Participações Ltda. (1)	19,63%			1.538	303
Outros			172		
Total coligadas			413.951		32.493
Total geral			2.090.706		126.598

(1) Vide nota explicativa 2(a).

(2) AFAC no montante de R\$ 16.854 na Nibal.

(3) Ágio originado por venda dentro de empresas do Grupo Aliansce no valor de R\$ 1.101 na Renoir.

(4) AFAC no montante de R\$ 86 na Vértico.

(5) AFAC no montante de R\$ 5.955 na 2008.

					Aliansce 31 de dezembro 2014 (reapresentado)
Empresa	Participação	Patrimônio líquido	Investimento total	Lucro ou prejuízo	Resultado de equivalência patrimonial
Controladas					
Albarpa Participações Ltda.	99,99%	107.931	107.931	6.667	6.667
Aliansce Assessoria Comercial Ltda.	99,99%	2.412	2.412	(822)	(822)
Aliansce Estacionamentos Ltda.	99,99%	969	969	285	285
Aliansce Mall e Mídia	99,99%	1.440	1.440	700	700
Aliansce Services - Serv. Adm. em geral Ltda	99,99%	438	438	(837)	(837)
Alsupra Participações Ltda.	99,99%	104.666	104.666	11.136	11.136
Bach Empreend. e Partic. Ltda.	99,99%	3.150	3.150	1	1
Bazille Empreend. e Partic. Ltda.	99,99%	96.540	96.540	358	358
Boulevard Belém	75,00%	68.075	51.055	10.189	7.641
BSC Shopping Centers S.A.	70,00%	179.797	125.858	39.780	27.851
CDG Centro Comercial Ltda	50,00%	43.322	21.661	3.708	1.855
Cezanne Empreend. e Participações Ltda.	99,99%	19.734	19.734	(12.688)	(12.688)
Dali Empreend. e Participações Ltda	99,99%	18.744	18.744	(3.085)	(3.085)

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

Empresa	Participação	Patrimônio líquido	Investimento total	Lucro ou prejuízo	Aliansce
					31 de dezembro 2014 (reapresentado)
Resultado de equivalência patrimonial					
Controladas					
Degas Empreend. e Participações S.A.	99,99%	171.253	171.253	582	582
Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque	73,91%	174.625	129.065	27.174	19.943
Gaudi Empreend. e Participações Ltda	99,99%	212.719	212.719	(2.510)	(2.510)
Hula de Investimento em Participações	100,00%		1	(1.370)	(1.370)
Matisse Participações	75,00%	(1.084)	(813)	1.943	1.457
Niad Administração Ltda.	99,99%	422	422	457	457
Nibal Participações S.A. (1)	99,99%	24.903	36.292	16.121	16.121
Norte Shopping Belém S.A.	50,00%	25.339	25.339	632	316
Portinari Empreend. e Partic. Ltda.	99,99%	5	4	(1)	(1)
Renoir Empreend. e Participações Ltda (2)	99,99%	81.863	80.762	2.170	2.170
RRSPE Empreend. e Partic. Ltda.	99,99%	17.695	17.751	9.275	9.275
SDT 3 Centro Comercial Ltda.	38,00%	211	79	51	19
Shopping Boulevard S.A.	70,00%	152.099	106.470	8.172	5.721
Tissiano Empreend. e Participações S.A.	99,99%	202.053	202.053	2.279	2.279
Vértico Bauru Empreend. Imobiliário Ltda.	100,00%	126.735	126.735	(3.003)	(3.003)
Vivaldi Empreend. e Partic. S.A	99,99%	1	1	(1)	(1)
Total controladas			1.662.731		90.517
2008 Empreendimentos Comerciais S.A. (3)	50,00%	14.796	13.353	6.194	3.097
Acapurana Participações S.A.	8,33%	217.204	25.341	7.599	50.440
Colina Shopping Center Ltda. (Niad Administração Ltda. detém 50% de participação)		35	35	398	398
Fundo de Investimento em Participações – Elephas	30,01%	74.891	74.891	999	999
Manati Empreendimentos e Participações	50,00%	32.523	32.523	1.155	578
Parque Shopping Maceió S.A. (4)	50,00%	204.332	107.166	9.474	4.737
SCGR Empreendimentos e Participações S.A.	50,00%	15.948	15.948	20.725	10.358

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

Empresa	Participação	Patrimônio líquido	Investimento total	Lucro ou prejuízo	Aliansce
					31 de dezembro 2014 (reapresentado)
Controladas					
Velazquez Empreend. e Participações Ltda.	19,63%	10.756	10.756	1.670	1.670
Outros		170	170		
Total coligadas			280.183		72.277
Total geral			1.942.914		162.794

- (1) AFAC no montante de R\$ 11.389 na Nibal.
(2) Ágio originado por venda dentro de empresas do Grupo Aliansce no valor de R\$ 1.101 na Renoir.
(3) AFAC no montante de R\$ 5.955 na 2008.
(4) AFAC no montante de R\$ 5.000 no Parque Shopping Maceió.

11 Propriedades para investimento - torre comercial

	Aliansce consolidado	
	2015	2014 (reapresentado)
Boulevard Corporate Tower	174.945	171.900

O Boulevard Corporate Tower (o Empreendimento) é uma torre comercial anexa ao Boulevard Shopping Belo Horizonte. Em 24 de fevereiro de 2014, a Aliansce (através de fundo que controlava) assinou compromisso de alienação das ações da Degas, empresa que detinha a propriedade do Empreendimento, para o CTBH Fundo de Investimentos Imobiliários (Comprador), um fundo administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (não relacionado com a Companhia). Por esse compromisso de venda, a Aliansce recebeu o montante de R\$187.500.

Em 9 de junho de 2014 a operação de venda foi formalizada, e nas demonstrações financeiras consolidadas da Aliansce de 31 de dezembro de 2014 essa transação foi contabilizada como uma venda de ativo, tendo sido reconhecido um ganho no valor de R\$10.120.

Para o atendimento ao OFÍCIO-CIRCULAR da CVM descrito na Nota 4, a Companhia reverteu a operação de venda e registrou uma obrigação relacionada a Propriedades para investimento - torre comercial. Tal obrigação não tem prazo definido, uma vez que a mesma que está vinculada à eventual venda desse Empreendimento a terceiros. Como a operação foi formalizada como uma venda com preço sujeito a ajustes, a obrigação pecuniária da Companhia está limitada à diferença entre: Valor Alvo (conforme definido na Nota 4) e valor obtido pelo comprador em eventual venda desse Empreendimento a terceiros. Se o Empreendimento for vendido por um preço superior ao Valor Alvo, a Aliansce terá um crédito a receber.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

Baseado em modelos internos de projeção com premissas descritas na nota 12, o valor justo da propriedade é similar ao Valor Alvo (descrito na nota 4).

12 Propriedades para investimento - shoppings

Referem-se aos empreendimentos comerciais mantidos pelas empresas do grupo Aliansce sob arrendamento operacional. As propriedades para investimento da Companhia referem-se aos shopping centers já construídos e aos shopping centers em desenvolvimento.

Segue abaixo a tabela de conciliação das propriedades para investimento indicando o início e fim do exercício reportado:

	Aliansce consolidado			
	<u>Custo</u>	<u>Depreciação acumulada</u>	<u>Mais valia de ativos</u>	<u>Total</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2013	2.511.526	(157.646)	785.438	3.139.318
Adições			7.819	7.819
Terrenos	18.603			18.603
Instalações/Edificações	64.851	(30.953)		33.898
Outros	34.330	(7.454)		26.876
Baixas (1)			(57.840)	(57.840)
Terrenos	(10.294)			(10.294)
Instalações/Edificações	(119.128)			(119.128)
Outros	(41.635)			(41.635)
Amortização de ágio mais valia			(20.900)	(20.900)
Saldo em 31 de dezembro de 2014 (reapresentado)	2.458.253	(196.053)	714.517	2.976.717
Adições (3)			10.232	10.232
Terrenos	21.597			21.597
Instalações/Edificações	126.215	(35.442)		90.773
Outros	17.271	(6.673)		10.598
Baixas (2)			(3.996)	(3.996)
Terrenos				
Instalações/Edificações	(169.480)			(169.480)
Outros	(2.419)			(2.419)
Provisão para valor recuperável (4)	(15.121)			(15.121)
Amortização de ágio mais valia			(19.212)	(19.212)
Saldo em 31 de dezembro de 2015	2.436.316	(238.168)	701.541	2.899.689

(1) As baixas ocorridas no ano de 2014 são referentes a venda de participações na Acapurana e Velazquez.

(2) As baixas ocorridas no ano de 2015 são referentes a venda de participação no Via Parque (vide nota 2 (a)).

(3) As adições ocorridas no ano de 2015 são referentes a aquisição da NRM (vide nota 2 (a)), obras de revitalização e expansão no Bangu Shopping e Carioca Shopping e obra de expansão no Shopping da Bahia.

(4) Ao final do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2015, a Companhia identificou a existência de indicadores de redução do valor recuperável em relação ao empreendimento

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

Shopping Boulevard Vila Velha, no montante de R\$ 15.121, para o qual constituiu provisão para perdas, reduzindo o valor do ativo. Tal montante foi registrado à contrapartida do resultado, na rubrica " Outras receitas/(despesas) (Nota 25).

O valor justo das propriedades para investimentos foi calculado internamente por profissionais experientes do segmento de shopping centers e considerou as seguintes principais premissas:

- Fluxo de caixa projetado dos shoppings em operação. Não tendo sido consideradas as expansões previstas para estes empreendimentos. As receitas de serviços não foram incluídas na projeção.

A metodologia de projeção foi elaborada considerando os contratos existentes e suas renovações à luz das condições atuais/esperadas de mercado projetadas para um período de 10 anos e valor residual fundamentado na perpetuidade da receita do último ano projetado com crescimento entre 1,5% a.a. e 2,0% a.a.

- O fluxo de caixa foi descontado a uma taxa real de 8,35% a.a., calculada pela metodologia do CAPM (*Capital Asset Pricing Model*), levando em consideração a taxa livre de risco e prêmio de mercado calculado com base no mercado de ações norte-americano, o risco Brasil e o beta médio da indústria de shopping centers brasileira e inflação esperada divulgada pelo Banco Central do Brasil.

Com isso, após as aquisições e vendas realizadas durante o ano de 2014, e com a revisão das premissas adotadas de acordo com o cenário econômico, o valor justo total dos empreendimentos (incluindo os minoritários) já considerando as novas participações que a Companhia detém sobre os mesmos é de R\$ 6.899.924 em 31 de dezembro de 2015 e de R\$ 7.390.098 em 31 de dezembro de 2014.

A Administração revisa no mínimo anualmente o valor contábil líquido de seus empreendimentos, com o objetivo de avaliar a existência de eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração no valor recuperável de suas propriedades.

13 Intangível

Aliansce consolidado							
						2015	2014
						(reapresentado)	
	Vida útil	Custo inicial	Adições (Baixas)	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido	Valor líquido
Ágio em aquisição de entidades não incorporadas							
2008 Empr. Imob. Ltda.	Indefinida	30.000		30.000		30.000	30.000
BSC Shopping Center S.A.	Indefinida	14.416		14.416		14.416	14.416
Boulevard Shopping S.A.	Indefinida	20.068		20.068		20.068	20.068
Aliansce Ass. Com. S.A.	Indefinida	4.160		4.160		4.160	4.160
Norte Shopping Belém S.A.	Indefinida	863		863		863	863
Shopping Boulevard Belém S.A.	Indefinida	2.338		2.338		2.338	2.338
Ágio em aquisição de entidades incorporadas							
Barpa Empr. Part. S.A.	Indefinida	36.630		36.630		36.630	36.630
Supra Empr. Part. S.A.	Indefinida	9.708		9.708		9.708	9.708
Ricsopping Emp. Part. Ltda.	Indefinida	107.888		107.888		107.888	107.888
Ativos intangíveis							
Direito sobre receita de estacionamento	Indefinida	18.023		18.023		18.023	18.023
Direito de exploração do estacionamento	45 anos		22.805 (1)	22.805	(325)	22.480	
Direito de Unidade de Transferência do Direito de Construir (UTDC)	25 anos	5.455		5.455	(358)	5.097	5.128
Outros	5 anos	15.491	5.176	20.667	(9.212)	11.455	9.467
		<u>265.040</u>	<u>27.981</u>	<u>293.021</u>	<u>(9.895)</u>	<u>283.126</u>	<u>258.689</u>

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

- (1) Em 18 de junho de 2015, o Shopping da Bahia em conjunto com os demais proprietários de shopping centers firmaram um termo de acordo e compromisso (TAC) com a Prefeitura de Salvador para iniciar a exploração de estacionamentos com previsão de investimentos de obras na cidade que totalizarão R\$ 108.000, sendo que a parcela de compromisso proporcional da Aliansce é de R\$ 22.805. Esses investimentos serão desembolsados de acordo com os projetos que serão apresentados pela Prefeitura de Salvador corrigidos de acordo com o IPCA. Até 31 de dezembro de 2015 foram desembolsados R\$ 3.994. Em contrapartida ao compromisso assumido, a Prefeitura de Salvador concedeu em 16 de julho de 2015 alvará para que a Aliansce Estacionamentos Ltda. iniciasse suas operações. O valor registrado no intangível será amortizado de acordo com o prazo de vida útil remanescente do shopping.

Aliansce consolidado							
2014							
(reapresentado)							
	Vida útil	Custo inicial	Adições (Baixas)	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido	Valor líquido
Ágio em aquisição de entidades não incorporadas							
2008 Empr. Imob. Ltda.	Indefinida	30.000		30.000		30.000	30.000
BSC Shopping Center S.A.	Indefinida	14.416		14.416		14.416	14.416
Boulevard Shopping S.A.	Indefinida	20.068		20.068		20.068	20.068
Aliansce Ass. Com. S.A.	Indefinida	4.160		4.160		4.160	4.160
Norte Shopping Belém S.A.	Indefinida	863		863		863	863
Shopping Boulevard Belém S.A.	Indefinida	2.338		2.338		2.338	2.338
Ágio em aquisição de entidades incorporadas							
Barpa Empr. Part. S.A.	Indefinida	36.630		36.630		36.630	36.630
Supra Empr. Part. S.A.	Indefinida	9.708		9.708		9.708	9.708
Rieshopping Emp. Part. Ltda.	Indefinida	107.888		107.888		107.888	107.888
Ativos intangíveis							
Direito sobre receita de estacionamento	Indefinida	18.023		18.023		18.023	18.023
Direito de Unidade de Transferência do Direito de Construir (UTDC)	Indefinida	6.263	(808)	5.455	(327)	5.128	6.013
Outros	5 anos	12.513	2.978	15.491	(6.024)	9.467	8.935
		<u>262.870</u>	<u>2.170</u>	<u>265.040</u>	<u>(6.351)</u>	<u>258.689</u>	<u>259.042</u>
Aliansce							
2015							
(reapresentado)							
	Vida útil	Custo inicial	Adições/ (Baixas)	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido	Valor líquido
Direito sobre receita de estacionamento							
Software	23 anos	5.523		5.523		5.523	5.523
Outros	5 anos	12.960	4.850	17.810	(8.560)	9.250	8.803
	Indefinida	1.453		1.453		1.453	
		<u>19.936</u>	<u>4.850</u>	<u>24.786</u>	<u>(8.560)</u>	<u>16.226</u>	<u>14.326</u>
Aliansce							
2014							
(reapresentado)							
	Vida útil	Custo inicial	Adições/ (Baixas)	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido	Valor líquido
Direito sobre receita de estacionamento							
Software	23 anos	5.523		5.523		5.523	5.523
	5 anos	11.651	2.763	14.414	(5.611)	8.803	8.301
		<u>17.174</u>	<u>2.763</u>	<u>19.937</u>	<u>(5.611)</u>	<u>14.326</u>	<u>13.824</u>

Os ágios não possuem vida útil determinável e, por este motivo, não são amortizados. A Companhia

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

avalia o valor de recuperação desses ativos anualmente através de teste de *impairment*.

Os outros ativos intangíveis com vida útil definida são amortizados pelo método linear no período apresentado na tabela acima.

Teste de redução ao valor recuperável

O teste de impairment para validação do ágio foi feito considerando o fluxo de caixa projetado dos shoppings que apresentam ágio quando de sua aquisição, não tendo sido consideradas as expansões previstas para estes empreendimentos nem as receitas de serviços geradas para a Aliansce. A metodologia de projeção foi elaborada considerando os contratos existentes e suas renovações à luz das condições atuais/esperadas de mercado projetadas para um período de 10 anos e valor residual fundamentado na perpetuidade da receita do último ano projetado com crescimento entre 1,5% a.a. a 2,0% a.a. O fluxo de caixa foi descontado a uma taxa real de 8,35% a.a., que foi apurada pela metodologia do CAPM (Capital Asset Pricing Model), levando em consideração a taxa livre de risco e prêmio de mercado calculados com base no mercado de ações norte-americano, o risco Brasil e o beta médio da indústria brasileira de shopping centers e inflação esperada divulgada pelo Banco Central do Brasil.

No caso de mudanças nas principais premissas utilizadas na determinação do valor recuperável das unidades geradoras de caixa, os ágios com vida útil indefinida alocados as unidades geradoras de caixa somados aos valores contábeis das propriedades para investimentos (unidades geradoras de caixa) seriam substancialmente menores que o valor justo das propriedades para investimentos, ou seja, não há indícios de perdas por impairment nas unidades geradoras de caixa, desde a última avaliação efetuada quando da apresentação das demonstrações financeiras anuais referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2015.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

14 Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures

	Aliansce Consolidado		Aliansce	
	2015	2014	2015	2014
Passivo				
Circulante				
Empréstimos e Financiamentos	73.070	56.223	4.581	3.585
Cédula de crédito imobiliário	95.425	82.799	20.943	16.704
Debêntures	31.615	26.882	31.615	26.882
	<u>200.110</u>	<u>165.904</u>	<u>57.139</u>	<u>47.171</u>
Passivo				
Não Circulante				
Empréstimos e Financiamentos	999.008	967.125	124.081	55.853
Cédula de crédito imobiliário	393.306	442.862	119.693	125.402
Debêntures	124.971	324.862	124.971	324.862
	<u>1.517.285</u>	<u>1.734.849</u>	<u>368.745</u>	<u>506.117</u>
	<u>1.717.395</u>	<u>1.900.753</u>	<u>425.884</u>	<u>553.288</u>

	Taxa	Vencimento	Consolidado		Controladora	
			2015	2014	2015	2014
Captações Aliansce						
RB Capital	IPCA+9,74 %	dez/19	53.616	57.958	53.616	57.958
RB Capital	IPCA+7,95 %	mar/23	90.174	88.452	90.174	88.452
Santander	TR+10,2%	dez/24	59.478	62.330	59.478	62.330
Itaú	TR+9,88%	mai/30	75.816		75.816	
Total Empréstimos e Financiamentos			<u>279.084</u>	<u>208.740</u>	<u>279.084</u>	<u>208.740</u>
Debênture I (*)	CDI+2%	fev/17		186.024		186.024
Debênture II	TJLP+5%	out/17	50.098	75.123	50.098	75.123
Debênture III	IPCA+7,5%	jan/24	107.210	93.339	107.210	93.339
Total Debêntures			<u>157.308</u>	<u>354.486</u>	<u>157.308</u>	<u>354.486</u>
Total das captações da Controladora			<u>436.392</u>	<u>563.226</u>	<u>436.392</u>	<u>563.226</u>

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

Captações das controladas por instituição financeira

BRADESCO

BH	TR + 12%	nov/21	98.390	107.517
Norte Shopping Belém	TR+10,6%	abr/24	166.339	165.981
Vértico Bauru	TR+10,8%	mai/26	130.490	120.936
Dali	TR+10,5	set/27	154.261	158.152
Cezanne	TR+10,5%	ago/27	204.698	209.915
Tissiano	TR+9,6%	dez/27	120.210	123.488
Bazille	TR+10,2%	set/21	33.155	36.618

Total Bradesco			907.543	922.607
-----------------------	--	--	----------------	----------------

CIBRASEC

Nibal	TR + 10,8%	set/18	94.279	121.754
Matisse (Belém)	TR + 12%	jan/21	164.554	178.804

Total Cibrasec			258.833	300.558
-----------------------	--	--	----------------	----------------

ITAU BBA II

CDG	TR + 10,7%	jul/21	25.968	30.081
CDG	TR + 9,9%	abr/24	33.027	36.338

Total Itaú BBA II			58.995	66.419
--------------------------	--	--	---------------	---------------

SAFRA

Nibal	IGP DI	dez/15		406
Velasquez	IGP DI	dez/15		62
Mafaliti	IGP DI	dez/15		216
RRSPE	IGP DI	dez/15		8

Total Safra				692
--------------------	--	--	--	------------

GAIA SECURITIZADOR A

Tarsila	IGP DI+7,95%	mai/25	96.385	92.462
---------	-----------------	--------	---------------	---------------

Total das captações das controladas			1.321.756	1.382.738
-------------------------------------	--	--	------------------	------------------

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

Total das captações da Controladora e controladas	1.758.148	1.945.964	436.393	563.226
Total dos custos das captações	(40.753)	(45.211)	(10.509)	(9.938)
Total das captações	1.717.395	1.900.753	425.884	553.288

(*) Debêntures pré-paga conforme descrito na nota 2 (a).

Garantias: Notas promissórias, cessão fiduciária de direitos creditórios, alienação fiduciária dos equipamentos, hipoteca sobre fração de imóvel, aval dos sócios e torre comercial.

O cronograma de desembolso dos empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures está programado como segue:

	Aliansce consolidado		Aliansce	
	2015	2014	2015	2014
2015		174.796		49.484
2016	208.172	278.379	58.457	140.081
2017	206.517	289.492	52.153	142.451
2018	177.014	167.269	30.002	27.559
De 2019 a 2027	1.166.445	1.036.028	295.781	203.651
	<u>1.758.148</u>	<u>1.945.964</u>	<u>436.393</u>	<u>563.226</u>

Para as dívidas da Companhia existem cláusulas contratuais, conforme descrito abaixo:

Aliansce Shopping Centers S.A.

- Santander:

Em janeiro de 2013 a Aliansce Shopping Centers S.A. firmou contrato de financiamento com Banco Santander S.A. no valor de R\$ 65.000 para aquisição de 25% do West Plaza Shopping Center.

Para o financiamento Santander, a Companhia possui uma das cláusulas contratuais de *covenants*, que determina níveis máximos de endividamento e alavancagem com base nas informações anuais consolidadas, o indicador de relação entre Dívida Líquida (somatório de empréstimos, financiamentos e obrigações por aquisição de bens, excluindo-se as dívidas decorrentes de parcelamentos tributários; menos as disponibilidades) e EBITDA (lucro ou prejuízo líquido, antes da contribuição social e do imposto de renda, subtraindo-se as receitas e adicionando-se as despesas geradas pelos resultados financeiros, depreciação e amortização e resultados não recorrentes) igual ou inferior 5 vezes para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2015; e 5 vezes para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2016. Como garantia, a Companhia alienou, em caráter fiduciário, 25% do Westplaza Shopping e cessão fiduciária dos recebíveis relacionados com 25% do Westplaza Shopping.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

Em 31 de dezembro de 2015, a Companhia atendeu a estas cláusulas contratuais.

- Banco Itaú

Em Maio de 2015 a Aliansce Shopping Centers S.A. firmou contrato de financiamento (Cédula de crédito Bancário) com o Itaú Unibanco S.A no valor de R\$ 74.400 para obras de expansão dos shoppings da Bahia, Bangu e Carioca.

- Debêntures:

(a) Debêntures privadas

Em setembro de 2014 a Aliansce Shopping Centers concluiu a segunda emissão de debêntures privadas tendo a Vinci Partners como Debenturista totalizando R\$ 90.000 pelo prazo de 9 anos a partir da data de emissão cuja a amortização será em duas parcelas nos anos 8 e 9. Os recursos serão destinados para a construção, a aquisição e/ou o desenvolvimento de shopping centers ou empresas proprietárias de shopping centers, a aquisição de participação adicional nos shopping centers já existentes no portfólio da Emissora e/ou de suas controladas e a expansão de shopping centers já existentes no portfólio da Emissora e/ou de suas controladas. Como garantia, a Companhia alienou, em caráter fiduciário, a fração ideal de 25% do Shopping Grande Rio.

Para a 2ª emissão privada de debêntures (90.000), a Companhia possui uma das cláusulas contratuais de covenants, que determina níveis máximos de endividamento e alavancagem com base nas informações anuais consolidadas. Constituirá evento de vencimento antecipado a não observância, pela Emissora, dos seguintes índices financeiros cumulativamente, calculados com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, a serem verificadas pelos Debenturistas anualmente com base nas informações anuais consolidadas divulgadas regulamente pela Emissora, sendo que a primeira verificação anual pelos debenturistas ocorrerá com base nos resultados de 31 de dezembro de 2015, sendo certo que a não observância de apenas um dos Índices Financeiros estipulados nos itens "i" e "ii" seguintes não constituirá um Evento de Vencimento Antecipado:

- (i) relação entre Dívida Líquida (o somatório de empréstimos, financiamentos, excluindo-se as obrigações por aquisições de bens e as dívidas decorrentes de parcelamentos tributários; menos as disponibilidades, ou seja, o somatório do caixa mais aplicações financeiras) e EBTIDA Ajustado Consolidado Gerencial (o lucro ou o prejuízo líquido, antes da consolidação social e do imposto de renda, subtraindo-se as receitas e adicionando-se as despesas geradas pelos resultados financeiros não operacionais, depreciação e amortização e resultados não recorrentes, como por exemplo venda de ativos e reavaliação de ativos) igual ou inferior a 3,5 (três inteiros e cinco décimos) vezes.
- (ii) relação entre: (1) O índice obtido pela divisão do Caixa e Equivalentes de Caixa somado as Aplicações Financeiras de Curto Prazo e ao EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º trimestre de cada ano, devidamente anualizado, por empréstimos, financiamentos e instrumentos de dívidas constantes do Passivo Circulante Gerencial, igual ou superior 1,3 (um inteiro e três décimos) vezes; e(2) O índice obtido pela divisão do EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º trimestre de cada ano, devidamente anualizado, por pagamentos de juros decorrentes de empréstimos, cédulas de crédito imobiliário e debêntures, constantes do Fluxo de Caixa Gerencial, deduzidos da Receita Financeira Gerencial, igual ou superior 1,5 (um inteiro e cinco décimos) vezes.

Em 31 de dezembro de 2015, a Companhia atendeu a estas cláusulas contratuais.

(b) Debêntures públicas

Em março de 2012, a Companhia concluiu a primeira emissão pública de debêntures, totalizando R\$ 179.381 já considerando os custos de emissão da dívida pelo prazo de até 5 anos a partir da data de emissão cuja amortização ocorrerá em 2 parcelas anuais e iguais no 4º e 5º ano de operação

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

sucessivamente. O objetivo da captação dos recursos foi para aquisição, construção, expansão de shoppings centers além de reforço no capital de giro da Companhia. Não há cláusula de repactuação associada a esses títulos. Como garantia do empréstimo, a Companhia alienou, em caráter fiduciário, quotas do FIIVPS detidas pela Companhia e cessão fiduciária de operações compromissadas de emissão do Banco Itaú.

Em 31 de dezembro de 2015, a Companhia liquidou antecipadamente as debêntures públicas de primeira emissão conforme informado na nota 2 (b).

Em outubro de 2012, a Companhia concluiu a segunda emissão pública de debêntures, totalizando R\$ 98.893, já considerando os custos de emissão da dívida, pelo prazo de até 5 anos a partir da data de emissão cuja amortização ocorrerá em 4 parcelas anuais e iguais no 2º, 3º, 4º e 5º ano de operação sucessivamente. Não há cláusula de repactuação associada a esses títulos. Como garantia, a Companhia alienou, em caráter fiduciário, as quotas da Gaudi.

Para essa emissão de debêntures, a Companhia possui uma das cláusulas contratuais de covenants, que determina níveis máximos de endividamento e alavancagem com base nas informações anuais consolidadas, o indicador de relação entre Dívida Líquida (somatório de empréstimos, financiamentos e obrigações por aquisição de bens, excluindo-se as dívidas decorrentes de parcelamentos tributários; menos as disponibilidades) e EBITDA (lucro ou prejuízo líquido, antes da contribuição social e do imposto de renda, subtraindo-se as receitas e adicionando-se as despesas geradas pelos resultados financeiros, depreciação e amortização e resultados não recorrentes) igual ou inferior a 5 vezes para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2015; e 5 vezes para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2016. A apuração desse índice ocorre no final de cada exercício e para 31 de dezembro de 2015, a Companhia deverá atender a estas cláusulas contratuais.

Em 31 de dezembro de 2015, a Companhia atendeu a estas cláusulas contratuais.

- **RB Capital:**

Em setembro de 2009 a Aliansce Shopping Centers S.A. celebrou com a Domus Cia de Crédito imobiliário um financiamento imobiliário, de R\$ 70.000, para aplicação em empreendimentos de shopping centers por ela desenvolvidos. A Domus emitiu Certificados de Recebíveis Imobiliários Fracionários e as cedeu para RB Capital. Adicionalmente, a RB Capital emitiu Cédulas de Crédito Imobiliárias Fracionárias. Como garantia do empréstimo, a Companhia alienou, em caráter fiduciário, 70% do Bangu Shopping e cessão fiduciária de 70% dos recebíveis do Bangu Shopping.

Em dezembro 2009, a Companhia celebrou com a Domus Cia de Crédito imobiliário um financiamento imobiliário de R\$84.236 para aplicação em empreendimentos de shopping centers por ela desenvolvidos. A Domus emitiu Certificados de Recebíveis Imobiliários Fracionários e as cedeu para RB Capital. Adicionalmente, a RB Capital emitiu Cédulas de Crédito Imobiliárias Fracionárias. Como garantia do empréstimo, a Companhia alienou, em caráter fiduciário, do restante do Bangu Shopping após a expansão, cessão fiduciária dos recebíveis da expansão do Bangu Shopping e alienação fiduciária das ações da BSC de propriedade da Companhia.

Nibal Participações Ltda.

- **Cibrasec**

Em setembro de 2008, a empresa Nibal Participações Ltda concretizou a captação do montante de R\$ 200.000, através da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI's). Essa operação envolveu a locação, pelo prazo de 10 anos, de frações ideais dos imóveis Naciguat (41,59%) e Shopping Taboão (38%). Em representação aos créditos imobiliários decorrentes dos mencionados

Aliance Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

contratos de locação, a Nibal emitiu CCI's, cedendo-as onerosamente à CIBRASEC - Companhia Brasileira de Securitização, que o usou como lastro para a emissão de duas séries de CRIs (88ª série e 89ª série da 2ª emissão). Como garantia do empréstimo, a Companhia deu em hipoteca 38% do Shopping Taboão, 41,59% do Condomínio Naciguat, 60% do Condomínio Riguat e cessão fiduciária dos recebíveis do Condomínio Naciguat, Condomínio Riguat e de Taboão nos mesmos percentuais.

De forma a anular os riscos decorrentes do descasamento entre a taxa prefixada do aluguel estabelecida nos contratos de locação e o índice de atualização das CCIs, a Nibal celebrou com a Aliance, em setembro de 2008, um contrato de swap com prazo de 120 meses. Analogamente à cessão das CCIs e através de um instrumento particular de cessão fiduciária, a Nibal cedeu à CIBRASEC os direitos e as obrigações do contrato de swap na mesma data de concretização da operação.

Shopping Boulevard Belém

- Cibrasec

Em fevereiro de 2009, a Companhia concretizou a captação de montante de R\$ 150.000, aproximadamente, por meio de emissão de CRIs. O lastro dessa operação é a locação, pelo prazo de 12 anos, de frações ideais do Shopping Boulevard Belém. Em representação dos créditos imobiliários decorrentes dos mencionados contratos de locação, a Boulevard Belém emitiu CCI, cedendo-as onerosamente à CIBRASEC - Companhia Brasileira de Securitização, que as usou como lastro para a emissão da 97ª série da 2ª emissão de CRI da emissora. O recurso captado foi utilizado para construção do Boulevard Shopping Belém. Como garantia a Companhia alienou, em caráter fiduciário o imóvel do Boulevard Shopping Belém e cessão fiduciária dos recebíveis do Boulevard Shopping Belém e fiança da Companhia.

Boulevard Shopping S.A.

- Banco Bradesco:

Em dezembro de 2009 a empresa Boulevard Shopping S.A. assinou um contrato de financiamento com o Banco Bradesco S.A. no valor de R\$ 110.000 com objetivo de construir o Shopping Boulevard em Belo Horizonte. A amortização de principal e juros começou em dezembro de 2011. Como garantia, a Companhia deu em hipoteca o Boulevard Shopping, cessão fiduciária dos recebíveis do Boulevard Shopping e fiança da Companhia.

CDG Centro Comercial Ltda

- Banco Itaú:

Em março de 2011 a empresa CDG Centro Comercial Ltda. emitiu uma cédula de crédito bancário no valor de R\$ 40.000 cujo credor é o Banco Itaú Unibanco S.A., para construção do Boulevard Shopping Campos. Como garantia, a Companhia deu em hipoteca o Boulevard Shopping Campos, cessão fiduciária dos recebíveis da Boulevard Shopping Campos, cessão fiduciária das quotas da CDG e fiança da Companhia.

Em outubro de 2013 a empresa CDG Centro Comercial Ltda. aditou a cédula de crédito bancário no valor de R\$ 37.472 cujo credor é o Banco Itaú Unibanco S.A. com vencimento em abril de 2024. O financiamento foi destinado a expansão do Shopping Boulevard Campos. Como garantia, a Companhia deu em hipoteca a expansão do Boulevard Shopping Campos, cessão fiduciária dos recebíveis da expansão do Boulevard Shopping Campos, cessão fiduciária das quotas da CDG e fiança da Companhia e da Renoir.

Aliansce Shopping Centers S.A.

**Notas explicativas da administração
às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015**
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

Norte Shopping Belém Belém S.A.

- Banco Bradesco:

Em agosto de 2011 a empresa Norte Shopping Belém S.A. assinou um contrato de financiamento com o Banco Bradesco S.A. no valor de R\$ 120.000 com objetivo de construir o Parque Shopping Belém. A amortização de principal e juros começará em abril de 2015. Como garantia, a Companhia deu em hipoteca o Parque Shopping, cessão fiduciária dos recebíveis do Parque Shopping e fiança da Companhia e dos sócios no empreendimento.

Vértico Bauru Empreendimento Imobiliário S.A.

- Banco Bradesco:

Em maio de 2012 a empresa Vértico Bauru Empreendimento Imobiliário S.A. assinou um contrato de financiamento com o Banco Bradesco S.A. no valor de R\$ 113.600 com objetivo de construir o Shopping Nações Bauru. A amortização de principal e juros começou em junho de 2014. Como garantia, a Companhia deu em hipoteca o Boulevard Shopping Nações, cessão fiduciária dos futuros recebíveis do Boulevard Shopping Nações e fiança da Companhia.

Dali Empreendimentos e Participações S.A.

- Banco Bradesco

Em setembro de 2012 a empresa Dali Empreendimentos e Participações S.A. firmou contrato de financiamento com Banco Bradesco S.A. no valor de R\$ 146.480 para aquisição do Shopping Center Taboão e uma parte do Shopping Center Carioca. Como garantia a Companhia alienou, em caráter fiduciário 40% do Shopping Taboão de propriedade da Dali, alienação fiduciária de 25% do Carioca Shopping de propriedade da Cezanne.

Cezanne Empreendimentos e Participações Ltda.

- Banco Bradesco

Em outubro de 2012 a empresa Cezanne Empreendimentos e Participações Ltda. firmou contrato de financiamento com Banco Bradesco S.A. no valor de R\$ 193.140 para aquisição do Carioca Shopping no Rio de Janeiro. Como garantia a Companhia alienou, em caráter fiduciário, 75% do Carioca Shopping de propriedade da Cezanne.

Tissiano Empreendimentos e Participações S.A.

- Banco Bradesco

Em dezembro de 2012 a empresa Tissiano Empreendimentos e Participações S.A. firmou contrato de financiamento com Banco Bradesco S.A. no valor de R\$ 115.640 para aquisição de uma parcela do Shopping Caxias. Como garantia a Companhia alienou, em caráter fiduciário, 69% do Caxias Shopping de propriedade da Tissiano.

Tarsila Empreendimentos e Participações Ltda.

- Gaia Securitizadora:

Em 31 de janeiro de 2013, a Companhia concretizou a aquisição da Tarsila (Ex-LGR Empreendimentos e Participações Ltda.) e por consequência fez a assunção das CCI's emitidas em 10

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

de julho de 2010 pela última. O valor total da captação foi de R\$ 87.321, aproximadamente. O lastro dessa operação é a locação, com prazo de 178 meses, da participação da Tarsila no condomínio Naciguat (22,36%). Em representação dos créditos imobiliários decorrentes dos mencionados contratos de locação, a Cia emitiu CCI, cedendo-as onerosamente à Gaia Securitizadora S.A., que as usou como lastro para a emissão da 7ª série da 4ª emissão de CRI da emissora. Como garantia a Companhia alienou, em caráter fiduciário, os direitos creditórios sobre 22,36% do Naciguat, alienação fiduciária pela Malfatti de direito real de superfície sobre 22,36% do Naciguat e pela Tarsila do direito sobre o solo de 22,36% do Naciguat.

Bazille Empreendimentos e Participações Ltda.

- Banco Bradesco

Em agosto de 2013 a empresa Bazille Empreendimentos e Participações Ltda. firmou contrato de financiamento com Banco Bradesco S.A. no valor de R\$ 40.641 para construção do Shopping Parangaba. Como garantia a Companhia deu em hipoteca o Parangaba Shopping, cessão fiduciária dos recebíveis do Parangaba Shopping e fiança da Companhia.

15 **Impostos e contribuições a recolher**

	<u>Aliansce consolidado</u>		<u>Aliansce</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u> <u>(reapresentado)</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u> <u>(reapresentado)</u>
PIS/COFINS	12.839	13.048	1.274	1.606
ISS	1.186	1.114	222	222
Imposto de renda	10.767	10.336	27	33
Contribuição social	4.070	3.716	143	
Outros	<u>5.424</u>	<u>7.349</u>	<u>2.434</u>	<u>2.669</u>
	<u>34.286</u>	<u>35.563</u>	<u>4.100</u>	<u>4.530</u>
Circulante	27.052	28.273	3.793	4.223
Não circulante	7.234	7.290	307	307

16 **Receitas diferidas**

	<u>Aliansce consolidado</u>		<u>Aliansce</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Cessão de direito de uso	28.039	37.478	3.277	4.039
Aluguéis antecipados	<u>234</u>	<u>20</u>	<u>32</u>	
	<u>28.273</u>	<u>37.498</u>	<u>3.309</u>	<u>4.039</u>

A receita diferida compreende o reconhecimento da cessão de direito de uso (CDU), apropriados ao resultado pelo prazo de contrato de aluguel, bem como os aluguéis antecipados e demais itens pertinentes.

17 **Depósitos judiciais e Provisão para contingências**

A Companhia e suas controladas são, em parte significativa de seus empreendimentos, condôminos em condomínios edilícios, que se caracterizam pela coexistência de unidades autônomas e áreas

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

comuns, titularizadas por mais de um coproprietário, segundo convenção previamente estabelecida. Caso surjam contingências nesses shopping centers, os respectivos condomínios serão responsáveis pelo pagamento dos valores de tais contingências.

Especificamente em relação ao Via Parque Shopping, a participação da Companhia é detida por um fundo de investimento imobiliário que é o responsável pelas contingências existentes no referido shopping. Em ambas as hipóteses, caso eventualmente não haja recursos próprios dos condomínios dos shopping centers ou do fundo para efetuar o pagamento destas contingências é necessário fazer uma chamada de recursos de todos os condôminos/quotistas do condomínio/fundo. Caso os condomínios não disponham dos recursos necessários para fazer eventuais pagamentos devidos, a Companhia e suas controladas podem ser, na qualidade de condôminos, obrigadas a arcar com essas despesas.

Adicionalmente, como parte do processo de aquisição de seus empreendimentos, a Companhia e suas controladas podem estar sujeitas à responsabilidade solidária e/ou subsidiária em eventuais pleitos tanto de natureza trabalhista, previdenciária, fiscal, cível, entre outros, envolvendo desembolso financeiro ou a cessão de garantias sob a forma de bens e direitos. Com o intuito de minimizar esses riscos, a Companhia celebra instrumentos de indenização de obrigações, nos quais os antigos acionistas/quotistas dos empreendimentos adquiridos comprometem-se a reembolsar a Companhia e suas controladas por eventuais perdas que possam ser sofridas referentes a fatos gerados antes da data de aquisição do empreendimento. A administração monitora eventuais riscos dessa natureza e, baseada no amparo legal de seus assessores jurídicos, considera não haver riscos significativos na data-base dessas demonstrações financeiras que não possam ser mitigados através de mecanismos legais existentes e/ou da liquidação fiduciária de valores não significativos.

O saldo de provisão para contingências é como segue:

	Aliansce Consolidado					
	2015			2014		
	Provisão	Depósito judicial	Líquido	Provisão	Depósito judicial	Líquido
Processo PIS e						
COFINS	3.642	(6.145)	(2.503)	3.642	(5.825)	(2.183)
IPTU (1)	<u>42.190</u>	<u>(58.226)</u>	<u>(16.036)</u>	<u>33.601</u>	<u>(53.611)</u>	<u>(20.010)</u>
Ativo não circulante			<u>(18.539)</u>			<u>(22.193)</u>
Outras	<u>2.712</u>	<u>(565)</u>	<u>2.147</u>	<u>3.174</u>	<u>(671)</u>	<u>2.503</u>
Passivo não circulante			<u>2.147</u>			<u>2.503</u>
Total	<u>48.544</u>	<u>(64.936)</u>	<u>(16.392)</u>	<u>40.417</u>	<u>(60.107)</u>	<u>(19.690)</u>

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

A movimentação da provisão para contingência e dos depósitos judiciais é como segue:

Aliansce Consolidado				
Provisão para contingências				
	2014	Adições	Baixas	2015
Processo PIS e COFINS	3.642			3.642
Provisão para contingências - IPTU	33.601	8.738	(149)	42.190
Outras	3.174	2	(464)	2.712
	<u>40.417</u>	<u>8.740</u>	<u>(613)</u>	<u>48.544</u>
	2013	Adições	Baixas	2014
Processo PIS e COFINS	8.596	517	(5.471)	3.642
IPTU	32.734	867		33.601
Outras	4.093	1.969	(2.888)	3.174
	<u>45.423</u>	<u>3.353</u>	<u>(8.359)</u>	<u>40.417</u>
Aliansce Consolidado				
Depósito judicial				
	2014	Adições	Baixas	2015
Processo PIS e COFINS	(5.825)	(320)		(6.145)
Provisão para contingências - IPTU	(53.611)	(4.615)		(58.226)
Outras	(671)	(29)	135	(565)
	<u>(60.107)</u>	<u>(4.964)</u>	<u>135</u>	<u>(64.936)</u>
	2013	Adições	Baixas	2014
Processo PIS e COFINS	(5.916)	(566)	657	(5.825)
IPTU	(49.420)	(4.191)		(53.611)
Outras	(589)	(256)	174	(671)
	<u>(55.925)</u>	<u>(5.013)</u>	<u>831</u>	<u>(60.107)</u>

- (1) Desde o ano de 2007, a Companhia passou a impugnar administrativamente o valor venal atribuído pelo Município do Rio de Janeiro ao imóvel que compõe o Carioca shopping para os exercícios 2002 a 2014. Com o final da discussão em âmbito administrativo, a Companhia decidiu continuar o questionamento pela via judicial e com o objetivo de suspender a

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

exigibilidade de todos os débitos enquanto pendente a decisão final do processo, a Companhia realizou o depósito judicial complementar dos débitos em questão, a fim de que tais depósitos, juntamente com os pagamentos e depósitos administrativos já existentes, passassem a cobrir a integralidade dos créditos tributários exigidos pelo Município.

A provisão constituída em relação ao valor do depósito levou em consideração não só os acréscimos moratórios legalmente aplicáveis ao IPTU do Município do Rio de Janeiro, mas também foi influenciado pela decisão favorável transitada em julgado que, em relação aos exercícios de 2002 a 2006, excluiu todas as multas e limitou os juros moratórios ao patamar máximo de 30%.

Contingências com risco de perda possível

Com base na opinião dos assessores jurídicos, não há contingências significativas, cíveis, tributárias e/ou trabalhistas classificadas como de risco possível em 31 de dezembro de 2015.

18 Imposto de renda e contribuição social

Em 31 de dezembro de 2015, a Companhia acumulava prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social de R\$ 289.537 no Consolidado e R\$ 91.884 na Controladora. A Companhia constitui ativos fiscais diferidos sobre o prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social em suas subsidiárias que apresentam projeção de lucro tributável nos próximos 10 anos, no montante de R\$ 40.292 no Consolidado. Para a parcela remanescente a Companhia não constituiu ativos fiscais diferidos, pois não possui expectativa de futuros lucros tributáveis e, adicionalmente, não há um histórico de aproveitamento de tais benefícios fiscais na controladora e demais controladas.

Os ativos de impostos diferidos são reconhecidos para os prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social na proporção da probabilidade de realização do respectivo benefício fiscal por meio do lucro tributável futuro. O Grupo não reconheceu ativos de impostos de R\$ 38.446 (31 de dezembro de 2014 - R\$ 35.203) com relação a prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social no montante de R\$ 113.076 (31 de dezembro de 2014 - R\$ 103.538), que podem ser compensados com lucro tributável futuro.

(i) Ativos e passivos fiscais diferidos

	Aliansce consolidado			
	Ativos		Passivos	
	2015	2014 (reapresentado)	2015	2014
Revisão da vida útil dos ativos	49	49	(41.862)	(32.509)
Contas a receber - ajuste aluguel linear	1.644	1.843	(14.675)	(14.378)
Capitalização de juros	796	796	(23.476)	(21.920)
Avaliação a valor justo de swap	1.353	943		
Combinação de negócios e aquisição de participação de não controladores			(4.663)	(4.663)
Baixa do ativo diferido e reversão da amortização do ativo diferido	1.084	3.109	(2.025)	(2.025)
Amortização do ágio mais valia dos ativos	10.383	9.618	(4.904)	(4.904)
Amortização do ágio rentabilidade futura			(43.023)	(39.465)
Aprop. Desp. Adm pre-operacionais	1.509	1.485		
Aprop. Desp. Finan pre-operacional	1.412	1.912		
Aprop. Receita Finan pré-operacional			(1.389)	(1.774)
PCLD	5.285	1.768	(27.860)	(2.322)
Diferimento do Ganho na Venda da Rodin + Osasco	247	247		

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

	Aliansce consolidado			
	Ativos		Passivos	
	2015	2014	2015	2014
Prejuízos fiscais e base negativa de CSLL	45.562	36.359		
Outros	2.274	(214)	8.645	9.755
Ajuste CDU	3.527	4.044		
Efeito dos ajustes relacionado à torre comercial	16.496	9.570		
Efeito Via Parque	936	854		
	<u>92.557</u>	<u>72.383</u>	<u>(155.232)</u>	<u>(114.205)</u>

	Aliansce			
	Ativos		Passivos	
	2015	2014 (reapresentado)	2015	2014
Revisão da vida útil dos ativos			(2.514)	(1.670)
Contas a receber - ajuste aluguel linear		49		
Avaliação a valor justo de swap	1.353	943		
Perda de crédito de liquidação duvidosa	245	58		
Diferimento no ganho da venda de investimento	247	247		
Amortização do ágio mais valia dos ativos	4.859	3.810		
Ganho valor justo do Via Parque e Acapurana			(27.860)	(2.322)
Efeito dos ajustes relacionado à torre comercial	21.040	9.869		
Ajuste CDU			(437)	(437)
	<u>27.744</u>	<u>14.976</u>	<u>(30.811)</u>	<u>(4.429)</u>

Os saldos apresentados nesta nota foram demonstrados por natureza. Para fins de divulgação, ajustamos os saldos apresentados nos Balanços Patrimoniais para refletirem a posição líquida entre ativos e passivos fiscais diferidos.

(ii) Reconciliação da taxa efetiva

A conciliação da despesa de imposto de renda e da contribuição social, calculados pelas alíquotas previstas na legislação tributária, para os seus valores correspondentes na demonstração do resultado, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014, é como segue:

	Aliansce consolidado	
	2015	2014 (reapresentado)
Reconciliação da taxa efetiva do imposto		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	184.162	182.559
Alíquota fiscal combinada - Empresas do Lucro Real	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social pela alíquota fiscal combinada	<u>(62.615)</u>	<u>(62.070)</u>
Adições:		
Provisões e outras despesas não dedutíveis	(4.343)	(5.787)
Efeito de prejuízos fiscais corrente não utilizados	(12.269)	(14.464)
Efeitos da tributação sobre o fundo de investimento imobiliário Via Parque	(5.805)	(6.418)

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

	Aliansce consolidado	
	2015	2014 (reapresentado)
Reconciliação da taxa efetiva do imposto		
Exclusões:		
Equivalência patrimonial	11.048	24.574
Ajuste líquido Leis nºs 11.638/07 e 11.941/09	16.688	16.281
Outras exclusões/adições	(51)	13.908
Distribuição de juros sobre capital próprio	5.440	6.800
Efeito fiscal das empresas optantes pelo lucro presumido	12.517	13.322
Imposto de renda e contribuição social no resultado do exercício	(39.390)	(13.854)
Imposto de renda e contribuição social:		
Despesa de imposto de renda e contribuição social correntes	(20.682)	(18.474)
Despesa de imposto de renda e contribuição social diferidos	(18.708)	4.620
Despesas de imposto de renda e contribuição social conforme demonstração do resultado	(39.390)	(13.854)
Alíquota fiscal efetiva total	(21,39%)	(7,59%)
		Aliansce
	2015	2014 (reapresentado)
Reconciliação da taxa efetiva do imposto		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	145.585	148.980
Alíquota fiscal combinada - Empresas do Lucro Real	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social pela alíquota fiscal combinada	(49.499)	(50.653)
Adições		
Provisões e outras despesas não dedutíveis	(2.209)	(2.023)
Efeitos da tributação sobre o fundo de investimento imobiliário Via Parque	(5.805)	(6.417)
Ajuste líquido Lei nºs 11.638/07 e 11.941/09	(6.249)	(14.059)
Efeitos da tributação sobre o ganho em alienação de participação societária		18.015
Exclusões		
Equivalência patrimonial	43.043	55.350
Outras Exclusões/Adições	(309)	(747)
Distribuição de juros sobre capital próprio	5.440	6.800
Efeito de Prejuízos fiscais não utilizados correntes	1.974	260
Imposto de renda e contribuição social no resultado do exercício	(13.614)	6.526
Imposto de renda e contribuição social:		
Despesa de imposto de renda e contribuição social correntes		
Despesa de imposto de renda e contribuição social diferidos	(13.614)	6.526
Despesas de imposto de renda e contribuição social conforme demonstração do resultado	(13.614)	6.526
Alíquota fiscal efetiva total	(9,35)%	4,38%

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

19 Patrimônio líquido

(a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2015, o capital social da Aliansce de R\$ 1.413.854 está representado por 162.735.921 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal (31 de dezembro de 2014: R\$ 1.367.977 com 159.060.920 ações ordinárias e sem valor nominal).

Em 27 de abril de 2015, houve um aumento de capital de R\$ 45.877, decorrente do programa de opções de compra de ações.

(b) Reservas

Reserva de capital

Refere-se ao plano de remuneração baseado em opções de compra de ações outorgado pelo Conselho de Administração aos administradores, empregados e prestadores de serviços ou de outras sociedades sob o controle do Grupo, ou condomínios edifícios dos shopping centers que a Companhia administra ou detém participação.

A Reserva de Capital só pode ser utilizada para resgate ou reembolso de ações, absorção de prejuízos, pagamentos de dividendos preferenciais ou outras hipóteses legais. Em 31 de dezembro de 2015 o montante desta reserva era de R\$ 20.999 (R\$ 17.673 em 31 de dezembro de 2014).

Reserva legal

De acordo com o estatuto social da Companhia, 5% do lucro líquido do exercício será destinado à reserva legal até que a mesma atinja 20% do capital social. Seu saldo em 31 de dezembro de 2015 era de R\$ 34.036 (31 de dezembro de 2014 - R\$ 27.437).

Reserva de lucros a realizar

No exercício em que o montante do dividendo obrigatório, calculado nos termos do estatuto social da Companhia ultrapassar a parcela realizada do lucro líquido do exercício, a Assembleia Geral poderá, por proposta dos órgãos de administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros não realizados.

Considera-se realizada a parcela do lucro líquido do exercício que exceder a soma dos seguintes valores:

- (i) O resultado líquido positivo da equivalência patrimonial.
- (ii) O lucro, rendimento ou ganho líquidos em operações ou contabilização de ativo e passivo pelo valor justo, cujo prazo de realização financeira ocorra após o término do exercício social.

Em 31 de dezembro de 2015 o saldo de lucros não realizados corresponde a R\$ 49.403, mantendo-se inalterado desde o encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2014.

Reserva de retenção de lucros

Em 31 de dezembro de 2015, a Companhia procedeu a retenção de parcela de lucros no montante de R\$ 308.440 (R\$ 216.697 em 31 de dezembro 2014). Dessa forma, a Administração da Companhia manteve o referido montante dos lucros apurados retidos pela Companhia de forma a atender aos projetos de investimentos previstos em seu orçamento de capital.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

Conforme estabelecido pelo artigo 199 da Lei das Sociedades por Ações, o saldo das reservas de lucros (excetuadas as reservas para contingências, de incentivos fiscais e de lucros a realizar) não poderá ultrapassar o capital social da Companhia, que em 31 de dezembro de 2015 corresponde a R\$ 1.413.854.

Em 30 de Abril de 2015, foi aprovado pela Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária o pagamento de dividendos complementares no valor de R\$ 69.408, mediante da utilização do saldo da reserva retenção de lucros.

(c) Remuneração ao acionista

O estatuto social da Companhia determina a distribuição de um dividendo mínimo obrigatório de 25% do resultado no exercício líquido da reserva legal na forma da lei. Os dividendos mínimos a pagar, no montante de R\$ 31.343, foram destacados do patrimônio líquido no encerramento do exercício e registrados como obrigação no passivo.

Em 22 de dezembro de 2015, a Companhia deliberou através da reunião do Conselho de Administração da Companhia, *ad referendum* da Assembleia Geral Ordinária referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2014, pela declaração de Juros sobre o Capital Próprio – JCP no valor de R\$ 16.000. Os juros sobre capital próprio serão imputados ao dividendo mínimo obrigatório pelo seu valor líquido do imposto de renda.

Os dividendos foram calculados conforme demonstração a seguir:

	2015		2014 (reapresentado)	
	Total	Valor por Ação (R\$)	Total	Valor por Ação (R\$)
Lucro líquido do exercício	131.971	0,81	155.506	0,98
(-) Reserva Legal – 5%	6.599		8.704	
Lucro básico para determinação do dividendo	125.372	0,77	166.379	0,93
Dividendos mínimos obrigatórios – 25%	31.343	0,19	41.345	0,23
Dividendos a constituir	17.720	0,11	23.839	0,12
Juros sobre o capital próprio propostos (líquido do IR)	13.623	0,08	17.506	0,11
Juros sobre capital próprio (não atribuído ao dividendo mínimo)	2.377	0,01	2.494	0,02
Dividendos complementares			69.315	0,44
Destinação para reserva de investimento	91.652		33.648	

O lucro remanescente, no montante de R\$ 91.652, foi destinado a reserva de retenção de lucros.

(d) Ajuste de avaliação patrimonial

A reserva para ajustes de avaliação patrimonial inclui a seguinte movimentação em 2015:

Parcela efetiva da variação líquida cumulativa do valor justo do instrumento de hedge de fluxo de caixa relacionado às operações objeto de hedge que ainda não foram incorridas (R\$ 1.034).

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

(e) Gastos com emissão de ações e opção de ações outorgadas

Mensalmente a Companhia reconhece, de acordo com o CPC 10 (R1) aprovado pela Deliberação CVM 650/10, a parcela referente a apropriação do valor justo na data da outorga das opções de compra de ações outorgadas aos executivos e funcionários indicados pela diretoria. Vide detalhes na nota explicativa 28.

(f) Participação de não controladores

A mutação negativa de R\$ 49.849 ocorrida no exercício, decorreu das vendas de participações em investimentos da Companhia.

(g) Lucro por ação

Lucro básico por ação

O lucro básico por ação é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas durante o exercício.

	<u>2015</u>	<u>2014</u> (reapresentado)
<u>Resultado básico por ação</u>	<u>Ordinárias</u>	<u>Ordinárias</u>
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores	131.971	155.506
Quantidade de ações (em milhares) – média ponderada	161.558	159.041
Ações em tesouraria (em milhares) – média ponderada	(247)	
Resultado básico por ação	<u>0,8181</u>	<u>0,9778</u>

Lucro diluído por ação

O lucro diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, para presumir a conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas, correspondentes no programa de Opção de compra de ações.

	<u>2015</u>	<u>2014</u> (reapresentado)
<u>Resultado diluído por ação</u>	<u>Ordinárias</u>	<u>Ordinárias</u>
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores	131.971	155.506
Quantidade de ações (em milhares) - média ponderada	161.558	159.041
Ações em tesouraria (em milhares) – média ponderada	(247)	
	161.310	159.041
Opção de compra de ações (em milhares)	4.618	7.456
Quantidade de ações (em milhares) em circulação - média ponderada	<u>165.928</u>	<u>166.497</u>
Resultado diluído por ação	<u>0,7953</u>	<u>0,9340</u>

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

(h) Ações em tesouraria

A Companhia adquiriu até 31 de dezembro de 2015, 717.800 ações ordinárias. O saldo de ações em tesouraria em 31 de dezembro de 2015 é de 717.800 ações.

As ações em tesouraria foram adquiridas a um custo médio ponderado de R\$ 11,74 (valor em reais), a um custo mínimo de R\$ 10,31 (valor em reais), e a um custo máximo de R\$ 12,51 (valor em reais). O preço de fechamento das ações calculado com base na última cotação anterior ao encerramento do período foi de R\$ 10,88 (valor em reais).

20 Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

A Companhia pode estar exposta aos seguintes riscos de acordo com a sua atividade:

- Risco de crédito;
- Risco de liquidez;
- Risco de mercado;
- Risco operacional.

Esta nota apresenta informações sobre a exposição da Companhia aos riscos mencionados, os objetivos da Companhia, políticas para seu gerenciamento de risco, e o gerenciamento de capital da Companhia. Divulgações quantitativas adicionais são incluídas ao longo dessas demonstrações financeiras.

Risco de crédito

O risco de crédito da Companhia se caracteriza pelo não cumprimento, por um cliente ou uma contraparte em um instrumento financeiro, de suas obrigações contratuais. As operações da Companhia estão relacionadas à locação de espaços comerciais e à administração de shopping centers. Os contratos de locação são regidos pela Lei de locações, e a carteira de clientes, além de diversificada, é constantemente monitorada com o objetivo de reduzir perdas por inadimplência. Os contratos de locação podem possuir a figura do fiador o que mitiga o risco de crédito da Companhia.

O contas a receber de aluguéis e outros créditos são relacionados principalmente aos lojistas dos shoppings de onde a Companhia detém participação. A Companhia estabelece uma provisão para redução ao valor recuperável que representa sua estimativa de perdas incorridas com relação às contas a receber de clientes e outros créditos e investimentos.

A Companhia monitora sua carteira de recebíveis periodicamente. Sua atividade de locação tem regras específicas em relação a inadimplência, o departamento de operações e departamento jurídico são ativos nas negociações junto aos devedores. O ponto comercial dos shoppings quando retomado ou devolvido é imediatamente renegociado com outro lojista.

A medida adotada para mitigar o risco de crédito é manter sempre uma boa qualidade de lojistas nos shoppings e uma área comercial ativa para um preenchimento imediato de qualquer potencial vacância no empreendimento.

Parte das receitas da Companhia tem risco de crédito muito baixo: receitas de estacionamento e receita com prestação de serviços.

A administração considera que a exposição máxima ao risco de crédito de seus ativos financeiros está representada pelos saldos de contas a receber registrados no balanço patrimonial da Companhia. O risco de crédito de seus clientes está estimado e divulgado na nota explicativa 8. Todo o caixa e equivalente de caixa estão aplicados em instituições financeiras com rating mínimo de "investment

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

grade" emitida pelas maiores agências de rating globais (*Moody's, Austin, S&P, Fitch*) e por isso a Companhia não considera esses instrumentos como tendo risco de crédito significativo.

Risco de liquidez

As decisões de investimentos são tomadas a luz dos impactos dos mesmos nos fluxos de caixa de longo prazo (60/120 meses). A diretriz da Companhia é trabalhar com premissas de saldos mínimos de caixa, que variam conforme o cronograma de investimentos, e de cobertura financeira das obrigações, onde a geração de caixa projetada tem que superar as obrigações contratadas (financiamento, obras, aquisições), mitigando assim o risco de refinanciamento de dívidas e obrigações. Para financiar os empreendimentos em construção, a Companhia busca estruturar junto ao mercado financeiro operações de longo prazo, com carência de modo a alinhá-la a geração de caixa esperada.

A seguir, estão os vencimentos contratuais de ativos e passivos financeiros incluindo pagamento de juros estimados e excluindo, se houver, o impacto da negociação de moedas pela posição líquida.

Consolidado								
2015	Valor contábil	Fluxo de caixa contratual	6 meses ou menos	06-12 meses	01-02 anos	02-05 anos	Mais de 5 anos	Indeterminado
Passivos financeiros não derivativos								
Empréstimos e financiamentos	1.072.078	1.898.458	86.447	88.155	180.803	557.370	985.683	
Fornecedores	18.911	18.911	18.911					
Obrigações por compra de ativos	40.943	47.302	9.908	10.604	2.624	24.166		
Debêntures	156.586	285.101	10.534	27.325	35.885	26.790	184.567	
CCIs	488.731	726.483	64.189	64.480	134.883	309.842	153.089	
Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial	223.379	671.114					671.114	
Passivos financeiros derivativos								
Swap (CRI)	5.978	7.416	655	968	3.240	2.553		
	<u>2.006.606</u>	<u>3.654.785</u>	<u>190.644</u>	<u>191.532</u>	<u>357.435</u>	<u>920.721</u>	<u>1.994.453</u>	

Consolidado								
2014 (reapresentado)	Valor contábil	Fluxo de caixa contratual	6 meses ou menos	06-12 meses	01-02 anos	02-05 anos	Mais de 5 anos	Indeterminado
Passivos financeiros não derivativos								
Empréstimos e financiamentos	1.023.348	1.605.015	66.282	70.726	149.986	460.166	857.855	
Fornecedores	22.433	22.433	22.433					
Obrigações por compra de ativos	34.098	49.940	8.886	8.719	1.364	18.471		12.500
Debêntures	351.744	466.531	19.338	41.491	142.688	141.949	121.065	
CCIs	525.661	652.198	52.983	53.546	112.489	300.178	133.002	
Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial	199.963	612.424					612.424	
Passivos financeiros derivativos								
Swap (CRI)	4.772	6.384	(87)	152	1.383	4.936		
Ativos financeiros derivativos								
Swap (Debêntures)	(1.034)	(1.048)	(1.048)					
	<u>2.156.213</u>	<u>3.413.877</u>	<u>168.787</u>	<u>174.634</u>	<u>407.910</u>	<u>925.700</u>	<u>1.724.346</u>	<u>12.500</u>

Controladora								
2015	Valor contábil	Fluxo de caixa contratual	6 meses ou menos	06-12 meses	01-02 anos	02-05 anos	Mais de 5 anos	
Passivos financeiros não derivativos								
Empréstimos e financiamentos			128.165	95.244	4.989	5.047	9.347	31.265
Fornecedores			6.678	6.644	6.644			
Debêntures			156.586	285.101	10.534	27.325	35.885	26.790
CCIs			140.636	216.379	16.172	16.216	34.705	95.497
Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial			223.379	671.114				671.114
Passivos financeiros derivativos								
Swap (CRI)			5.978	7.416	655	968	3.240	2.553

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

	661.422	1.281.898	38.994	49.556	83.177	156.105	954.066
	Controladora						
2014 (reapresentado)	Valor contábil	Fluxo de caixa contratual	6 meses ou menos	06-12 meses	01-02 anos	02-05 anos	Mais de 5 anos
Passivos financeiros não derivativos							
Empréstimos e financiamentos	59.438	102.631	4.898	4.943	9.146	30.497	53.147
Fornecedores	4.904	4.904	4.904				
Debêntures	351.744	466.531	19.338	41.491	142.688	141.949	121.065
CCIs	142.106	238.524	14.434	14.481	31.115	103.366	75.128
Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial	199.963	612.424					612.424
Passivos financeiros derivativos							
Swap (CRI)	4.772	6.384	(87)	152	1.383	4.936	
Ativos financeiros derivativos							
Swap (Debêntures)	(1.034)	(1.048)	(1.048)				
	<u>761.893</u>	<u>1.430.350</u>	<u>42.439</u>	<u>61.067</u>	<u>184.332</u>	<u>280.748</u>	<u>861.764</u>

Risco de mercado

A Companhia assim como o segmento de varejo está exposta ao risco inflacionário, uma vez que este faz pressão na renda das famílias reduzindo assim o consumo no varejo. Nos modelos de projeção utilizados para determinação das estratégias da Companhia, diferentes níveis de inflação são utilizados de modo a se estabelecer cenários para o desenvolvimento da Companhia.

Outro risco a que a Companhia está exposta, é o aumento das taxas de juros, e dos índices de preço uma vez que a Companhia capta financiamentos indexados a estes. Contudo, com objetivo de mitigar esse efeito no médio e longo prazo, a Companhia sempre que possível opta por indexadores de baixa volatilidade de modo a poder estimar mais precisamente seus desembolsos futuros.

O Risco de Mercado é dividido em Risco Cambial, Risco de Taxa de Juros e Risco de Valor Justo.

Risco cambial

A Companhia não possui riscos cambiais uma vez que todas as transações de recebimentos e pagamentos são realizadas em moeda nacional. Adicionalmente, a Companhia também não possui ativos e passivos sujeitos à variação de moeda estrangeira.

Risco de taxa de juros

A Companhia contabiliza ativos financeiros a valor justo por meio de resultado e também possui um ativo financeiro derivativo swap cuja transação origina-se da operação de CRI que a Companhia celebrou com a subsidiária Nibal cujo montante captado foi de R\$ 200.000.

Abaixo, a análise da exposição líquida da Companhia ao risco da taxa de juros:

	Valor contábil			
	Consolidado		Controladora	
	2015	2014	2015	2014
		(reapresentado)		(reapresentado)
Instrumentos financeiros de taxa juros				
Ativos financeiros	120.620	325.362	84.172	264.902
Passivos financeiros	<u>(2.000.628)</u>	<u>(2.157.247)</u>	<u>(655.444)</u>	<u>(758.155)</u>

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

	Valor contábil			
	Consolidado		Controladora	
	2015	2014 (reapresentado)	2015	2014 (reapresentado)
	<u>(1.880.008)</u>	<u>(1.831.885)</u>	<u>(571.272)</u>	<u>(493.253)</u>
Instrumentos financeiros derivativos				
Ativos financeiros		1.034		1.034
Passivos financeiros	<u>(5.978)</u>	<u>(4.772)</u>	<u>(5.978)</u>	<u>(4.772)</u>
	<u>(5.978)</u>	<u>(3.738)</u>	<u>(5.978)</u>	<u>(3.738)</u>

Análise de sensibilidade de taxa de juros

A Instrução CVM nº 475 estabelece que as companhias abertas, em complemento ao disposto no CPC 40 que aborda sobre os Instrumentos Financeiros: Reconhecimento, Mensuração e Evidenciação, devem divulgar quadro demonstrativo de análise de sensibilidade para os riscos de mercado considerados relevantes pela administração, originado por instrumentos financeiros, ao qual a Companhia esteja exposta na data de encerramento de cada exercício, incluídas todas as operações com instrumentos financeiros derivativos.

Ativo financeiro

Os ativos financeiros estão concentrados em investimentos pós-fixados atrelados a variação do CDI. Esses ativos estão aplicados em fundos de investimento com a característica acima citada.

Ativos e passivos financeiros (exposição por tipo de risco)

Para cálculo da análise de sensibilidade a projeção anual das variáveis de risco foi feita com base na projeção de taxa de mercado, disponibilizada pelo Banco Central do Brasil. O cenário provável é o cenário trabalhado pela Administração e pode ser entendido como valor justo dos empréstimos, financiamentos, CCIs e Debêntures. Nos cenários II e III foram sensibilizadas as respectivas variáveis de risco em 25% e 50% de acordo com a orientação de instrução CVM 475. A taxa de desconto utilizada para análise de sensibilidade foi de 14,21%. A Administração não sensibiliza a variação de risco de TR, por entender que esta variável não é volátil, nem significativamente sensível a mudança de taxas de juros e quaisquer potenciais variações de 25% e 50% nesta taxa não têm impacto material no valor justo das dívidas da Companhia atreladas a TR.

As tabelas a seguir demonstram a análise de sensibilidade da administração da Companhia e o efeito caixa das operações em aberto em 31 de dezembro de 2015, assim como os valores dos indexadores utilizados nas projeções.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

Aliansce consolidado					
Operação	Variável de risco	Valor contábil	Cenário I (provável)	Cenário II (+25%)	Cenário III (+50%)
CCI RB Capital I	Alta IPCA	(53.616)	(55.028)	(56.594)	(58.215)
CCI RB Capital II	Alta IPCA	(90.174)	(88.898)	(93.084)	(97.529)
Debêntures 100MM – Aliansce	Alta TJLP	(50.098)	(49.398)	(50.450)	(51.486)
CRI Gaia – Tarsila	Alta IGP-DI	(96.385)	(92.731)	(97.366)	(102.323)
Swap (CRI)	Alta TR	(5.978)	(5.978)	(6.540)	(7.106)
Aliansce (deb. 90 MM) – Vinci	Alta IPCA	(107.210)	(83.544)	(89.637)	(96.237)
Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial	Alta SELIC	(223.379)	(223.815)	(279.769)	(335.722)

Aliansce					
Operação	Variável de risco	Valor contábil	Cenário I (provável)	Cenário II (+25%)	Cenário III (+50%)
CCI RB Capital I	Alta IPCA	(53.616)	(55.028)	(56.594)	(58.215)
CCI RB Capital II	Alta IPCA	(90.174)	(88.898)	(93.084)	(97.529)
Debêntures 100MM – Aliansce	Alta TJLP	(50.098)	(49.398)	(50.450)	(51.486)
Swap (CRI)	Alta TR	(5.978)	(5.978)	(6.540)	(7.106)
Aliansce (deb 90MM) – Vinci	Alta IPCA	(107.210)	(83.544)	(89.637)	(96.237)
Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial	Alta SELIC	(223.379)	(223.815)	(279.769)	(335.722)

Cenário I (provável)				
Indexador	2016	2017	2018	Após 2018
IPCA	6,80%	5,50%	5,00%	5,00%
CDI	13,50%	11,75%	11,25%	11,00%
TJLP	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%
IGP-DI	6,27%	5,20%	4,50%	4,50%
IGP-M	6,10%	4,90%	4,90%	5,20%

Cenário II (+ 25%)				
Indexador	2016	2017	2018	Após 2018
IPCA	8,50%	6,88%	6,25%	6,25%
CDI	16,88%	14,69%	14,06%	13,75%
TJLP	9,38%	9,38%	9,38%	9,38%
IGP-DI	7,84%	6,50%	5,63%	5,63%
IGP-M	7,63%	6,13%	6,13%	6,50%

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

Indexador	Cenário III (+50%)			
	2016	2017	2018	Após 2018
IPCA	10,20%	8,25%	7,50%	7,50%
CDI	20,25%	17,63%	16,88%	16,50%
TJLP	11,25%	11,25%	11,25%	11,25%
IGP-DI	9,41%	7,80%	6,75%	6,75%
IGP-M	9,15%	7,35%	7,35%	7,80%

A tabela a seguir demonstra a análise de sensibilidade da administração da Companhia e o efeito caixa das operações em aberto em 31 de dezembro de 2014.

Operação	Variável de risco	Valor contábil	Aliansce consolidado		
			Cenário I (provável)	Cenário II (+25%)	Cenário III (+50%)
CCI RB Capital I	Alta IPCA	(57.958)	(62.451)	(64.717)	(67.089)
CCI RB Capital II	Alta IPCA	(88.452)	(93.712)	(99.177)	(105.068)
Debêntures 185MM – Aliansce	Alta SELIC	(186.024)	(189.744)	(197.772)	(205.801)
Debêntures 100MM – Aliansce	Alta TJLP	(75.123)	(73.283)	(73.283)	(73.283)
CRI Gaia – Tarsila	Alta IGP-DI	(92.462)	(98.908)	(105.510)	(112.744)
Swap (CRI)	Alta TR	(4.772)	(4.772)	(5.604)	(6.401)
Swap (Debêntures)	Alta TJLP	1.034	1.034	613	197
Aliansce - Santander II	Alta TR	(62.330)	(59.530)	(60.183)	(60.845)
Aliansce (deb. 90 MM) – Vinci	Alta IPCA	(93.339)	(93.786)	(93.913)	(94.041)
Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial	Alta SELIC	(199.963)	(206.910)	(258.637)	(310.365)

Operação	Variável de risco	Valor Contábil	Aliansce		
			Cenário I (provável)	Cenário II (+25%)	Cenário III (+50%)
CCI RB Capital I	Alta IPCA	(57.958)	(62.451)	(64.717)	(67.089)
CCI RB Capital II	Alta IPCA	(88.452)	(93.712)	(99.177)	(105.068)
Debêntures 185MM – Aliansce	Alta SELIC	(186.024)	(189.744)	(197.772)	(205.801)
Debêntures 100MM – Aliansce	Alta TJLP	(75.123)	(73.283)	(73.283)	(73.283)
Swap (CRI)	Alta TR	(4.772)	(4.772)	(5.604)	(6.401)
Swap (Debêntures)	Alta TJLP	1.034	1.034	613	197
Aliansce - Santander II	Alta TR	(62.330)	(59.530)	(60.183)	(60.845)
Aliansce (deb 90MM) – Vinci	Alta IPCA	(93.339)	(93.786)	(93.913)	(94.041)
Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial	Alta SELIC	(199.963)	(206.910)	(258.637)	(310.365)

Indexador	Cenário I (provável)			
	2015	2016	2017	Após 2017
IPCA	6,62%	5,90%	5,50%	5,75%
SELIC	12,75%	11,50%	10,50%	9,50%
TJLP	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%
TR	1,75%	1,15%	0,95%	0,80%
IGP-DI	5,81%	5,81%	5,81%	5,81%

Aliance Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

Indexador	Cenário II (+ 25%)			
	2015	2016	2017	Após 2017
IPCA	8,28%	7,38%	6,88%	7,19%
SELIC	15,94%	14,38%	13,13%	11,88%
TJLP	6,88%	6,88%	6,88%	6,88%
TR	2,19%	1,44%	1,19%	1,00%
IGP-DI	7,26%	7,26%	7,26%	7,26%

Indexador	Cenário III (+50%)			
	2015	2016	2017	Após 2017
IPCA	9,93%	8,85%	8,25%	8,63%
SELIC	19,13%	17,25%	15,75%	14,25%
TJLP	8,25%	8,25%	8,25%	8,25%
TR	2,62%	1,73%	1,42%	1,20%
IGP-DI	8,72%	8,72%	8,72%	8,72%

Determinação do valor justo

A administração considera que ativos e passivos financeiros não demonstrados nesta nota estão com valor contábil próximo ao valor justo.

Os valores justos dos ativos e passivos financeiros, juntamente com os valores contábeis apresentados no balanço patrimonial, são os seguintes:

	Consolidado			
	2015		2014 (reapresentado)	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros designados pelo valor justo por meio de resultado	120.620	120.620	325.362	325.362
	120.620	120.620	325.362	325.362
Ativos (passivos) mensurados pelo valor justo				
<i>Swaps</i>	(5.978)	(5.978)	(3.738)	(3.738)
	(5.978)	(5.978)	(3.738)	(3.738)

	Consolidado				
	2015		2014 (reapresentado)		
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	
Passivos mensurados pelo custo amortizado					
Empréstimos bancários garantidos					
Instituição	Empresas				
CCI - R\$ 200.000	Nibal	94.279	92.412	121.754	121.830
CCI - R\$ 150.000	Belém	164.554	162.837	178.804	182.842
CCI RB Capital I	Aliancee	53.616	55.028	57.958	62.451
CCI RB Capital II	Aliancee	90.174	88.898	88.452	93.712
CCI - Gala Sec.	Tarsila	96.385	92.731	92.462	98.908
Bradesco	BH	98.390	96.913	107.517	109.599
Itaú	CDG	25.968	24.884	30.081	29.611
	Norte				
	Shopping				
Bradesco	Belém	166.339	151.561	165.981	160.761
	Vértico				
Bradesco	Bauru	130.490	121.705	120.936	117.649

Aliance Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

		Consolidado			
		2015		2014 (reapresentado)	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Bradesco	Cezanne	204.698	187.325	209.915	201.461
Bradesco	Dali	154.261	140.970	158.152	151.630
Santander II	Aliance	59.478	54.626	62.330	59.530
Bradesco	Tissiano	120.210	105.389	123.488	113.367
Debêntures 185MM	Aliance			186.024	189.744
Debêntures 100MM	Aliance	50.098	49.398	75.123	73.283
Bradesco	Bazille	33.155	31.311	36.618	35.539
Itaú BBA II	CDG	33.026	30.426	36.338	34.620
Debêntures 3ª emissão	Aliance	107.210	83.544	93.339	93.787
Itaú	Aliance (Taboão)	75.816	59.039		
Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial	Aliance	223.379	223.815	199.963	206.910
Empréstimos bancários não garantidos					
Instituição	Empresas				
Safra	Nibal			406	174
Safra	RRSPE (antiga Velazquez)			62	26
Safra	Malfatti			216	92
Safra	RRSPE			8	3
Total		<u>1.981.526</u>	<u>1.852.812</u>	<u>2.145.927</u>	<u>2.137.529</u>

		Controladora			
		2015		2014 (reapresentado)	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros designados pelo valor justo por meio de resultado		84.172	84.172	264.902	264.902
Ativos (passivos) mensurados pelo valor justo		84.172	84.172	264.902	264.902
<i>Swaps</i>		(5.978)	(5.978)	(3.738)	(3.738)
		<u>(5.978)</u>	<u>(5.978)</u>	<u>(3.738)</u>	<u>(3.738)</u>
Passivos mensurados pelo custo amortizado					
Empréstimos bancários		128.662	113.663	59.438	59.530
Debêntures		156.586	132.942	351.744	356.812
CRI's		140.636	143.927	142.106	156.163
Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial		223.379	223.815	199.963	206.910
		<u>649.263</u>	<u>614.347</u>	<u>753.849</u>	<u>779.415</u>

Hierarquia de valor justo

A tabela abaixo apresenta os instrumentos financeiros registrados pelo valor justo, utilizando um método de avaliação.

Os diferentes níveis foram definidos como a seguir:

- Nível 1 - Preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos;
- Nível 2 - Inputs, exceto preços cotados, incluídas no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços);
- Nível 3 - Premissas, para o ativo ou passivo, que não são baseadas em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

Consolidado

	<u>Nível 1</u>	<u>Nível 2</u>	<u>Total</u>
31 de dezembro de 2015			
Ativos financeiros designados pelo valor justo por meio de resultado	98.905	21.715	120.620
Ativos financeiros derivativos			
(-) Passivos financeiros derivativos		<u>(5.978)</u>	<u>(5.978)</u>
	<u>98.905</u>	<u>15.737</u>	<u>114.642</u>
31 de dezembro de 2014 (reapresentado)			
Ativos financeiros designados pelo valor justo por meio de resultado	98.492	226.870	325.362
Ativos financeiros derivativos		1.034	1.034
(-) Passivos financeiros derivativos		<u>(4.772)</u>	<u>(4.772)</u>
	<u>98.492</u>	<u>223.132</u>	<u>321.624</u>

Controladora

	<u>Nível 1</u>	<u>Nível 2</u>	<u>Total</u>
31 de dezembro de 2015			
Ativos financeiros designados pelo valor justo por meio de resultado	84.111	61	84.172
Ativos financeiros derivativos			
(-) Passivos financeiros derivativos		<u>(5.978)</u>	<u>(5.978)</u>
	<u>84.111</u>	<u>(5.917)</u>	<u>78.194</u>
31 de dezembro de 2014 (reapresentado)			
Ativos financeiros designados pelo valor justo por meio de resultado	74.030	190.872	264.902
Ativos financeiros derivativos		1.034	1.034
(-) Passivos financeiros derivativos		<u>(4.772)</u>	<u>(4.772)</u>
	<u>74.030</u>	<u>187.134</u>	<u>261.164</u>

Não houve transferência entre os níveis 1, 2 e 3 durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2015.

A Companhia não possuía em 31 de dezembro de 2015 e de 2014 instrumentos financeiros de nível 3.

Crêterios, premissas e limitações utilizados no cálculo do valor justo

Os valores justos estimados dos instrumentos financeiros ativos e passivos da Companhia e suas controladas foram apurados conforme descrito abaixo. Com exceção da operação de swap atrelada à operação de CCI e às Debêntures explicadas na nota explicativa 14, a Companhia e suas controladas não atuam no mercado de derivativos, assim como não há outros instrumentos financeiros derivativos registrados em 31 de dezembro de 2015.

Disponibilidades e aplicações financeiras

Os saldos em conta corrente mantidos em bancos têm seus valores de mercado idênticos aos saldos contábeis.

CDB, debêntures e compromissadas - avaliadas a valor justo baseado no valor provável de realização.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

Para as demais aplicações financeiras, o valor de mercado foi apurado com base nas cotações de mercado desses títulos; quando da inexistência, foram baseados nos fluxos de caixa futuros, descontadas as taxas médias de aplicação disponíveis.

Contas a receber de terceiros e empréstimos e financiamentos

Os saldos de financiamentos e de contas a receber de terceiros têm seus valores justos similares aos saldos contábeis.

Instrumentos financeiros derivativos

Os valores justos dos instrumentos de swap foram obtidos através da diferença entre os fluxos de pagamentos futuros das taxas de cada ponta e em seguida, o fluxo resultante foi descontado pela projeção anual da SELIC, disponibilizada pelo Banco Central. No swap TR x Pré, a Companhia tem em uma ponta TR+10,8% e na outra ponta 13% tendo sido utilizado a fórmula da Resolução 3.446 de 5 de março de 2007 do Conselho Monetário Nacional para projeção da TR futura.

Limitações

Os valores de mercado foram estimados na data do balanço, baseados em "informações relevantes de mercado". As mudanças nas premissas podem afetar significativamente as estimativas apresentadas.

O valor justo estimado para o instrumento financeiro derivativo contratado pela controlada da Companhia foi determinado por meio de informações disponíveis no mercado e de metodologias específicas de avaliações. Entretanto, um considerável julgamento foi requerido na interpretação dos dados de mercado para produzir a estimativa do valor justo de cada operação.

A Companhia efetuou a avaliação das operações financeiras a fim de estabelecer o valor justo do swap celebrado entre a Aliansce e sua controlada Nibal, cedido para a CIBRASEC e o swap atrelado a Debêntures emitidas pelo Itaú. Em 31 de dezembro de 2015 e 2014, as operações encontram-se registradas a valor justo, e o ganho e a perda do exercício foram registrados nas contas de resultado.

Risco operacional

Em virtude das receitas da Companhia serem diretamente relacionadas à capacidade de locar os espaços comerciais de seus empreendimentos, a Administração monitora periodicamente suas condições operacionais de modo a antecipar possíveis impactos. Para isso, na manutenção de seus empreendimentos, assim como nos novos desenvolvimentos e expansões, empresas especializadas com notória qualificação operacional são contratadas para acompanhamento do cronograma físico-financeiro e realização das obras e melhorias de modo a ter garantido o cumprimento do orçamento aprovado. Não obstante a comercialização dos espaços comerciais é realizada por uma equipe própria de modo a ter assegurado negociações com lojistas que sejam alinhadas com a estratégia de marketing e mix dos shopping centers.

Os riscos são revisados mensalmente pelas diretorias operacional e financeira que geram relatórios de acompanhamento. Caso sejam identificadas situações de desvio, revisões das estratégias da Companhia são submetidas para aprovação da diretoria para que sejam implantadas.

A Diretoria acompanha o desempenho dos shopping centers em operação e em desenvolvimento com base em um orçamento aprovado anualmente. Esse sistema permite acompanhar e validar previamente os desembolsos vis a vis o orçado assim como o desempenho financeiro e operacional dos investimentos, do mesmo modo que é acompanhado de perto a evolução da liquidez da Companhia com foco no curto e longo prazo.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

Gestão de capital

A Diretoria Financeira, assim como as demais áreas, procura equilíbrio entre rentabilidade vis-à-vis o risco incorrido, de modo a não expor seu patrimônio nem sofrer com oscilações bruscas de preço ou mercado. Objetivando uma administração de capital saudável, a Companhia tem a política de preservar liquidez com o monitoramento próximo do fluxo de caixa de curto e longo prazo.

Não houve alteração quanto à política da administração de capital da Companhia em relação a exercícios anteriores e a Companhia e suas subsidiárias, controladas e controladas em conjunto não estão sujeitas a exigências externas impostas de Capital.

	Consolidado	
	2015	2014 (reapresentado)
Empréstimos e financiamentos	1.072.078	1.023.348
Cédula de crédito imobiliário	488.731	525.661
Obrigações por compra de ativos	40.943	34.098
Debêntures	156.586	351.744
Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial	<u>223.379</u>	<u>199.963</u>
Total	<u>1.981.717</u>	<u>2.134.814</u>
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(15.425)	(23.147)
(-) Aplicações financeiras de curto prazo	<u>(120.620)</u>	<u>(325.362)</u>
Dívida líquida (A)	<u>1.845.672</u>	<u>1.786.305</u>
Total do patrimônio líquido (B)	<u>1.912.427</u>	<u>1.882.689</u>
Relação dívida líquida sobre patrimônio líquido ajustado (A/B)	<u>96,51%</u>	<u>94,88%</u>

21 Receita líquida de aluguéis e prestação de serviços

	Aliansce consolidado		Aliansce	
Receita por natureza	2015	2014	2015	2014
Receitas de aluguel mínimo (1)	304.693	295.805	51.670	50.981
Receitas de aluguel complementar	79.188	74.025	7.448	8.299
Serviços prestados de administração	47.464	44.618	52.605	47.617
Cessão de direito de uso	14.969	19.432	1.483	1.023
Estacionamento	91.203	77.965	5.358	4.201
Aluguel bens próprios	3.692	3.795	1.066	1.356
Taxa de transferência	1.057	2.144	161	578
Impostos e contribuições e outras deduções	<u>(47.467)</u>	<u>(43.889)</u>	<u>(8.729)</u>	<u>(8.594)</u>
	<u>494.799</u>	<u>473.895</u>	<u>111.062</u>	<u>105.461</u>

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

- (1) A receita de aluguel mínimo está sendo contabilizada aplicando-se o método de aluguel linear, conforme diretrizes do CPC 06 (R1)- Operações de Arrendamento Mercantil.

22 Custo de aluguéis e serviços

Custo por natureza	Aliansce consolidado		Aliansce	
	2015	2014 (reapresentado)	2015	2014 (reapresentado)
Depreciação de propriedades	(54.868)	(58.079)	(2.970)	(2.925)
Amortização do ágio mais valia de ativos	(10.966)	(10.794)	(3.085)	(3.085)
Custo de serviços prestados	(6.826)	(6.899)	(2.980)	(2.953)
Gastos com imóveis alugados	(19.163)	(20.132)	(2.476)	(2.239)
Custo de estacionamento	(18.918)	(17.915)	(975)	(715)
Custos operacionais de shoppings	(13.381)	(13.864)	(2.360)	(1.359)
Gastos com locação de fração ideal ⁽¹⁾			(51.926)	(51.444)
Outros	(932)			
	(125.054)	(127.683)	(66.772)	(64.720)

- (1) Refere-se ao valor da locação pago pela Aliansce à Nibal pelo aluguel da fração ideal de 41,59% do Naciguat e 38% do Shopping Taboão, de propriedade da Nibal, conforme contrato de locação assinado entre as partes em 25 de setembro de 2008.

23 Despesas com vendas, administrativas e gerais

	Aliansce consolidado		Aliansce	
	2015	2014 (reapresentado)	2015	2014 (reapresentado)
Despesa com pessoal	(43.649)	(41.942)	(42.983)	(41.203)
Serviços profissionais	(12.122)	(10.989)	(10.060)	(9.000)
Despesas com ocupação	(2.284)	(2.340)	(2.080)	(2.026)
Depreciação e amortização	(4.020)	(3.282)	(3.831)	(3.095)
Despesas de utilidades e serviços	(776)	(696)	(631)	(552)
Despesas Legais e tributárias	(563)	(610)	(340)	(276)
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(14.377)	(9.094)	(1.108)	(1.145)
Outras despesas administrativas	(2.708)	(3.117)	(1.824)	(2.144)
	(80.499)	(72.070)	(62.857)	(59.441)

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

24 Resultado financeiro

	Aliansce consolidado		Aliansce	
	2015	2014 (reapresentado)	2015	2014 (reapresentado)
Despesas financeiras				
Juros de empréstimos, CCI e debêntures	(195.574)	(181.805)	(51.227)	(40.301)
Ajuste a valor justo - <i>Swap</i> ⁽¹⁾	(1.205)	(1.007)	(1.205)	(1.007)
Resultado com instrumentos financeiros derivativos	(133)		(133)	
Variações monetárias passivas	(55.346)	(43.475)	(34.533)	(25.829)
Outros	(13.042)	(11.427)	(6.230)	(3.579)
	<u>(265.300)</u>	<u>(237.714)</u>	<u>(93.328)</u>	<u>(70.716)</u>
Receitas financeiras				
Juros – rendimento aplicações	33.025	20.783	25.761	18.419
Res. c/inst. financ deriv - <i>Swap</i> ⁽²⁾	883	5.333	883	5.333
Variações monetárias ativas	918	1.201	374	713
Outros	4.313	2.630	687	897
	<u>39.139</u>	<u>29.947</u>	<u>27.705</u>	<u>25.362</u>
Juros sobre obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial ⁽³⁾	<u>(32.855)</u>	<u>(21.038)</u>	<u>(32.855)</u>	<u>(21.038)</u>
Resultado financeiro	<u>(259.016)</u>	<u>(228.805)</u>	<u>(98.478)</u>	<u>(66.392)</u>

- (1) Refere-se à contabilização do instrumento financeiro *swap* a valor de justo conforme OCPC 03.
- (2) Referem-se aos ganhos obtidos com o instrumento financeiro *swap* no pagamento de juros CRI de R\$ 200.000 da Nibal.
- (3) Refere-se a juros sobre obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial (detalhes na Nota 11).

25 Outras receitas (despesas)

	Aliansce consolidado		Aliansce	
	2015	2014 (reapresentado)	2015	2014 (reapresentado)
Resultado na venda de ativos (1)	142.678	65.928	142.678	65.928
Despesa com mudança de marca (2)	(1.833)			
Despesas de serviços – Aliansce Mall e Mídia e Aliansce Service	(3.048)	(5.070)		
Provisão para valor recuperável (Nota 12)	(15.121)			
Outros (3)	(1.237)	4.087	(6.646)	5.350
	<u>121.439</u>	<u>64.945</u>	<u>136.032</u>	<u>71.278</u>

- (1) Montante refere-se principalmente ao resultado na venda de participação de 35% das quotas do Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping, no montante de R\$ 142.678 ocorrida em setembro de 2015 (Nota 2(a)). O resultado apurado em 2014 refere-se, principalmente, à venda da loja C&A Feira de Santana, no valor de R\$ 8.812, gerando um ganho de R\$ 5.780; pelo montante de R\$ 40.981 referente ao valor justo do investimento na Acapurana pela perda

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

de participação quando da venda de participação e pela venda da participação de 80,37% da Velazquez por R\$ 63.142, gerando um ganho de R\$ 19.167 (Nota 10).

- (2) Montante refere-se a despesa com mudança de marca do Shopping da Bahia.
- (3) Inclui as receitas e despesas relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial descrito na Nota 11.

26 Transações com partes relacionadas

		Aliansce consolidado					
		2015			2014		
	Transação	Ativo não circulante	Passivo não circulante	Transação/ resultado	Ativo não circulante	Passivo não circulante	Transação/ resultado
Controladas							
	Aliansce Shopping Centers S.A.			10.145			9.906
	Aliansce Ass. Comercial Ltda.			1.780			2.343
	Aliansce Mall e Mídia Int. Loc. e Merch. Ltda.			3.610			3.298
Controle em conjunto							
	Shopping da Bahia	5.302		(2.775)			(2.952)
	Shopping Taboão	122		(1.890)			(1.800)
	Santana Parque Shopping			(489)			(486)
	Norte Shopping Belém			(570)			(594)
	Boulevard Shopping Belo Horizonte			(2.509)			(2.548)
	Boulevard Shopping Belém			(3.388)			(3.219)
	Shopping Grande Rio			(736)			(762)
	Parque Shopping Maceió			(995)			(732)
	Shopping Parangaba			(545)			(510)
	Boulevard Shopping Brasília			(554)			(592)
	Caxias Shopping			(499)			(436)
	Shopping Bauru						(206)
	Boulevard Vila Velha			(255)			(374)
	Via Parque					15	
	West Plaza			(331)			(336)
	Status Construtora Ltda.	800			800		
	Vértico Construtora Ltda.		1.015			1.015	
	Outros	51			338	(116)	
Outras partes relacionadas							
	CPPIB Salvador Participações Ltda.	2.633					
		8.908	1.273		1.138	914	

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

	Aliansce			
	2015		2014	
	Ativo não circulante	Passivo não circulante	Ativo circulante	Passivo não circulante
Controladas				
Nibal Participações Ltda. (1)		12.040	3	13.763
Aliansce Estacionamentos Ltda.	1.166	1.838		
SDT 3 Centro Comercial Ltda.		312		312
Aliansce Mall e Mídia Inter. Loc. E Mershandising Ltda.		1.000		
Albarpa Participações Ltda.			9	
Tarsila Empreendimentos e Participações S.A.		2.530		
Vértico Bauru Empreend. Imobil. S.A.	4	4.945	5	1.015
Matisse Participações S.A. (2)	20	2.400		2.400
Outros	201	739	50	
Outras partes relacionadas				
CPPIB Salvador Participações Ltda.	2.633			
	<u>4.024</u>	<u>25.804</u>	<u>67</u>	<u>17.490</u>

Os principais saldos de ativos e passivos em 31 de dezembro de 2015 e 2014, bem como as transações que influenciaram os resultados dos exercícios, relativas a operações com partes relacionadas, decorrem de transações entre a Companhia, entidades controladas em conjunto, controladas, coligadas e outras partes relacionadas, conforme a seguir:

- (1) A Companhia possui um contrato de locação com sua subsidiária integral Nibal (detentora de 41,59% do Condomínio Naciguat e 38,00% do Shopping Taboão), passando a ser titular no recebimento das receitas dos shoppings acima, por meio da operação que resultou na emissão de CCI no valor de R\$ 200.000, conforme divulgado na nota explicativa 14.
- (2) Em 27 de fevereiro de 2009, a Matisse locou da Boulevard Belém S.A. as frações ideais do Boulevard Shopping Belém, passando a ser titular no recebimento das receitas de aluguel do mesmo, por meio da operação que resultou na emissão de CCI no valor de R\$ 150.000, conforme divulgado na nota explicativa 14.

As transações/resultados referem-se à taxa de administração cobrada dos condomínios pelas administradoras Aliansce e Níad, as quais correspondem a um valor fixo mensal de, aproximadamente, de 1% a 5% do orçamento mensal do condomínio. Adicionalmente, contempla eventuais valores a pagar cobrados pelas administradoras quando da expansão dos shopping centers.

Os saldos abaixo referem-se a dividendos e juros sobre capital próprio a receber.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

	Aliansce	
	2015	2014
Albarpa Participações Ltda.		10.719
Fundo de Invest. Imobil. Via Parque Shopping	99	
CDG Centro Comercial Ltda	921	
Boulevard Shopping S.A.	1.614	
Outros		26
	<u>2.634</u>	<u>10.745</u>
Circulante	2.634	10.745
Não circulante		

Remuneração de diretores e pessoal chave da Administração

A remuneração do pessoal-chave da Administração, que inclui os conselheiros e diretores totalizou R\$ 15.003 no exercício findo em 31 de dezembro de 2015 (31 de dezembro de 2014: R\$ 13.805). Neste valor estão englobados benefícios de curto prazo, que correspondem a: (i) *pro-labore* pago à diretoria e aos membros do Conselho de Administração; (ii) bônus pago à diretoria e (iii) outros benefícios, como plano de saúde.

A Companhia não efetuou pagamentos referentes a benefícios pós emprego, outros benefícios de longo prazo e benefícios de rescisão de contrato de trabalho.

A Companhia possui política de remuneração baseada em ações conforme divulgado em nota explicativa 28.

Adicionalmente, os empregados da Companhia possuem direito a ticket refeição e alimentação, plano de saúde e seguro de vida.

27 Avais e garantias

A Companhia e/ou seus acionistas, na forma de garantidores de empréstimos e financiamentos assumidos pela Companhia e por algumas de suas controladas, prestaram fiança em valores proporcionais a suas participações nas controladas, no valor de R\$ 1.758.148.

O detalhamento dos contratos nos quais há garantias prestadas pela Companhia estão apresentados na nota 14.

28 Plano de opção de compra de ações

Em 12 de novembro de 2009, foi aprovado na Assembleia Geral Extraordinária o Plano de Opção de Compra de Ações para seus executivos ("Plano"), que foi alterado na Assembleia Geral Extraordinária de 28 de abril de 2011. O Plano estabelece que o Conselho de Administração poderá outorgar opções aos administradores, empregados e prestadores de serviços ou de outras sociedades sob o nosso controle ou condomínios edifícios dos shopping centers que a Companhia administra ou detém participação. As opções a serem outorgadas nos termos do Plano poderão conferir direitos de aquisição sobre um número de ações que não exceda 7% do total do capital social da Companhia, sempre dentro do limite do capital autorizado.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

Os acionistas não terão direito de preferência na outorga ou no exercício de opção de compra de ações de acordo com o Plano, conforme previsto no artigo 171, parágrafo 3º da Lei das Sociedades por Ações.

De acordo com o Pronunciamento CPC 10(R1) - Pagamentos Baseados em Ações, a Companhia contabiliza a despesa correspondente às ações do Plano entre a data de outorga da opção e a data na qual as opções sejam exercidas, com base no valor justo das opções concedidas na data da outorga. Conforme o Pronunciamento CPC 10 (R1), as opções a serem concedidas e exercidas não gerarão qualquer efeito nas Demonstrações de Resultado da Companhia uma vez que a despesa será reconhecida durante o exercício de *vesting*.

A Companhia aprovou em 7 de maio de 2010, o 1º e 2º Programas; em 5 de dezembro de 2011 o 3º Programa; em 2 de abril de 2012 o 4º Programa e em 25 de março de 2013 o 5º Programa de outorga de opções de Compra de Ações de Emissão da Companhia e a alocação das mesmas para determinados executivos e empregados, com observância ao Plano de Opção de Compra aprovado na Assembleia Geral Extraordinária de 12 de novembro de 2009 e alterado na Assembleia Geral Extraordinária de 28 de abril de 2011. O quadro abaixo apresenta o total de ações objeto do 1º, 2º, 3º, 4º e 5º programas do Plano:

Programa do plano	Beneficiários	Total de ações de contratos de opção de compra	Preço de exercício - em reais
1º programa (a)	Executivos e empregados indicados pela diretoria	3.486.679	9,00
2º programa (a)	Executivos e empregados indicados pela diretoria	518.321	9,75
3º Programa	Executivos e empregados indicados pela diretoria	3.000.000	13,55
4º Programa	Executivos e empregados indicados pela diretoria	115.958	16,80
5º Programa	Executivos e empregados indicados pela diretoria	335.000	23,64

(a) Programas 1º e 2º foram encerrados em 07 de maio de 2015.

O preço de subscrição ou aquisição das ações para todos os Programas será corrigido mensalmente de acordo com a variação do IPC-DI divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, a partir da data de outorga.

As opções concedidas ao beneficiário somente poderão ser exercidas a partir de 1 ano da data de sua outorga e, a razão de 25% ao ano. Caso o beneficiário não exerça a opção ao fim de cada período de carência ou não a exerça na proporção autorizada durante o referido período, tais opções não exercidas serão adicionadas às opções que se tornarão exercíveis ao fim do período seguinte e poderão ser exercidas no futuro.

O prazo máximo para o exercício das opções outorgadas no âmbito de todos os Programas será de 5 anos contados da data de outorga das opções. Após o decurso deste prazo o beneficiário perderá o direito ao exercício da opção.

Conforme determina o pronunciamento Técnico CPC 10(R1)- Pagamento baseado em Ações, aprovado pela Deliberação CVM nº 562 de 2008, a Companhia iniciou o reconhecimento no resultado em junho de 2010, à medida que os serviços foram prestados em transações de pagamento baseado em ações e o efeito no resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2015, foi no montante de R\$ 3.326 (31 de dezembro de 2014: R\$ 4.697).

Os prêmios de opções das ações foram calculados com base no valor justo na data da outorga da opção de acordo com cada programa da Companhia, baseando-se no respectivo preço do mercado destes. A Companhia, com base em técnicas de avaliação Black - Scholes e modelos financeiros, estimou os efeitos contábeis com um grau razoável de precisão.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

<u>Programas</u>	<u>1º programa</u>	<u>2º programa</u>	<u>3º programa</u>	<u>4º programa</u>	<u>5º programa</u>
Prazo de exercício	07.05.2015	07.05.2015	05.12.2016	02.04.2017	25.03.2018
Quantidade de ações do programa	3.486.679	518.321	3.000.000	115.958	335.000
Preço de exercício em R\$	9,00	9,75	13,55	16,80	23,64
Preço de mercado na data da outorga em R\$	9,30	9,30	14,42	17,48	22,66
Valor justo das opções em R\$	3,02	2,73	3,28	4,53	4,10
Volatilidade do preço da ação - % ⁽¹⁾	39,16	39,16	20,01	27,62	22,94
Taxa de retorno livre de risco - %	12,27	12,27	10,98	10,86	7,92
Valor de mercado	10.520	1.415	9.849	525	1.373

(1) No caso do 1º e do 2º programa, a volatilidade foi determinada com base no preço de fechamento diário do período de pós-abertura de capital.

Em conformidade com o item 45 do CPC 10 (R1), encontra-se demonstrado abaixo a quantidade e o preço médio ponderado de exercício das opções de ações para cada um dos seguintes grupos de opções:

<u>Grupos de opções</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Preço médio ponderado de exercício das opções de ações</u>
Em circulação no início do exercício (reapresentado)	7.111.898	15,91
Outorgadas durante o exercício		
Com direito prescrito durante o exercício		
Exercidas durante o exercício	(3.675.001)	12,48
Expiradas durante o exercício	(81.250)	
Em circulação no final do exercício	<u>3.355.647</u>	19,11
Exercíveis no final do exercício	<u>3.159.158</u>	18,57

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração
às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

Programas	1º Programa	2º Programa	3º Programa	4º Programa	5º Programa	Preço médio ponderado de exercício das opções de ações
Data da outorga	07.05.2010	07.05.2010	05.12.2011	02.04.2012	25.03.2013	
Fator de correção em 31.12.2015 - %	43,53	43,53	31,93	29,11	22,25	
Preço original de exercício em R\$	9,00	9,75	13,55	16,80	23,64	11,73
Em circulação no início do exercício						
Preço corrigido de exercício em R\$	3.270.122	486.129	2.904.689	115.958	335.000	
	12,92	13,99	17,88	21,69	28,90	15,91
Em circulação no final do exercício						
Preço corrigido de exercício em R\$			2.904.689	115.958	335.000	
			17,88	21,69	28,90	19,11
Exercíveis no final do exercício						
Preço corrigido de exercício em R\$			2.904.689	86.969	167.500	
			17,88	21,69	28,90	18,57

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

29 Seguros

A Companhia e suas controladas adotam a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não foram objeto do escopo da auditoria, portanto não foram examinadas pelos auditores independentes.

Em 31 de dezembro de 2015, os shoppings em operação da Companhia estavam segurados de forma equivalente nos seguintes montantes:

- Responsabilidade civil geral - Os shopping centers da Companhia possuem seguro de responsabilidade civil geral, onde a Companhia acredita cobrir os riscos envolvidos em sua atividade. As apólices referem-se a quantias pelas quais a Companhia pode vir a ser responsável civilmente, em sentença judicial transitada em julgado ou em acordo de modo expresse pela seguradora, no que diz respeito às reparações por danos causados a terceiros.
- Cobertura e importâncias seguradas:
- Operações com Shopping Centers - R\$ 684.466 de importância segurada com franquia de R\$ 10 (incluindo sinistro ocasionado por incêndio);
- Danos morais nas operações com Shopping Centers: R\$ 33.000 de importância segurada sem franquia.
- A maior parte dos shopping centers da Companhia possuía apólices de seguro contratadas com cobertura para danos morais, que a Companhia considerava cobrir os riscos envolvidos em sua atividade.

* * *

Conselho de Administração

Delcio Lage Mendes - Presidente
Renato Feitosa Rique – Conselheiro
Graeme McAllister Eadie – Conselheiro
Peter Ballon – Conselheiro
Carlos Alberto Vieira - Conselheiro independente
Bruno de Godoy Garcia - Conselheiro independente
Rafael Sales Guimarães - Conselheiro independente

Conselho Fiscal

Marcelo da Silveira Ferreira - Membro Efetivo
Ricardo Scalzo - Membro Efetivo
Reginaldo Ferreira Alexandre - Membro Efetivo
João Afonso da Silveira de Assis - Membro Suplente
Newton Souza Junior - Membro Suplente
Mário Cordeiro Filho - Membro Suplente

Aliansce Shopping Centers S.A.

**Notas explicativas da administração
às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015**
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

Diretoria

Renato Feitosa Rique - Diretor Presidente
Henrique C. Cordeiro Guerra Neto - Diretor executivo e de relações com investidores
Renato Ribeiro de Andrade Botelho - Diretor financeiro
Delcio Lage Mendes - Diretor de operações
Paula Guimarães Fonseca - Diretora jurídica
Ewerton Espíndola Visco - Diretor

Mariana Barbosa Gomes da Silva
Contador
CRC-RJ 094602/O-0

Declaração para fins do artigo 25 da instrução CVM nº 480

Em conformidade do inciso V do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes sobre as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício de 2015.

Em conformidade do inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício de 2015.

Rio de Janeiro, 28 de março de 2016

Renato Feitosa Rique
Diretor Presidente

Henrique C. Cordeiro Guerra Neto
Diretor executivo e de relações com investidores

Renato Ribeiro de Andrade Botelho
Diretor financeiro

Delcio Lages Mendes
Diretor de operações

Paula Guimarães Fonseca
Diretora jurídica

Ewerton Espíndola Visco
Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XIV

RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DEFINITIVO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

RB Capital Companhia de Securitização

Série 2017-145

Relatório Analítico

Conteúdo

RB Capital Companhia de Securitização	1
Estrutura de Capital	1
Resumo da Transação	1
Principais Fundamentos dos Ratings	1
Sensibilidades dos Ratings	1
Análise de Dados	2
Transação e Estrutura Legal	2
Estrutura Jurídica	3
Análise do Colateral	3
Estrutura Financeira	5
Risco de Contrapartes	7
Monitoramento	8
Apêndice A: Aliansce Shopping Centers S.A.	9
Apêndice B: Resumo da Transação	10

Estrutura de Capital

Classe/Série	Montante (BRL Mi)	Vencimento Final	Rating	Perspectiva	Reforço de Crédito
2017-145	180,0	Jun/2022	AAAsf(bra)	Estável	NA
Total da Emissão	180,0				

Fonte: Fitch

Resumo da Transação

A Fitch Ratings atribuiu Rating Nacional de Longo Prazo 'AAAsf(bra)' à 145ª série da primeira emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da RB Capital Companhia de Securitização (RB Capital). A série é lastreada por uma cédula de crédito imobiliário (CCI) emitida pela BSC Shopping Center S.A. (BSC), que representa os pagamentos de um série de debêntures emitida pela Aliansce Shopping Centers S.A. (Aliansce, ou devedora) e subscrita pela BSC. A BSC é a sociedade de propósito específico (SPE) proprietária do Bangu Shopping, localizado na cidade do Rio de Janeiro, e é controlada pela Aliansce.

Principais Fundamentos dos Ratings

Qualidade de Crédito da Devedora: O rating da 145ª série de CRIs está diretamente vinculado ao perfil de crédito da Aliansce, na qualidade de devedora da debênture que lastreia a operação.

Casamento de Pagamentos e Prazos: Os pagamentos de juros e principal devidos aos detentores dos CRIs refletem os pagamentos das debêntures, com diferença de dois dias úteis. Os juros serão pagos mensalmente, enquanto o principal é devido em parcela única na data de vencimento. A Aliansce arcará com todas as despesas operacionais recorrentes pelo prazo integral da transação.

Garantias Insuficientes: Os CRIs são garantidos pela alienação fiduciária e pela cessão de recebíveis do shopping. Com base no resultado operacional líquido (NOI) estabilizado calculado pela Fitch, que incorpora premissas conservadoras em relação às taxas de vacância e inadimplência, e às receitas e despesas, a agência projetou um valor estressado de liquidação da propriedade de BRL438 milhões. Dada a alienação fiduciária de 37,93% da propriedade, o valor da garantia seria de BRL166 milhões. Tendo em vista o montante de emissão dos CRIs, o índice de dívida em relação ao valor da propriedade (*loan-to-value* - LTV) estimado inicialmente pela Fitch é, portanto, superior a 100%, o que indica que a venda do imóvel não seria suficiente para cobrir o saldo devedor dos CRIs em caso de inadimplência da Aliansce.

Sensibilidades dos Ratings

O rating da emissão está atrelado à qualidade de crédito da Aliansce, devedora do fluxo de pagamentos aos investidores dos CRIs. Alterações na capacidade de crédito da empresa devem impactar o rating da emissão em igual proporção.

Analistas

Robert Krause, CFA
+55-11-4504-2211
robert.krause@fitchratings.com

Vanessa Roveri
+55-11-4504-2614
juliana.ayoub@fitchratings.com

Análise de Dados

Modelagem, Aplicação de Critério e Adequação de Dados

Modelagem

Esta operação casa perfeitamente o fluxo de pagamento de ativos (debêntures) e passivos (CRIs). Portanto, não existe exposição a riscos de descasamento de taxas de juros e de indexadores. As garantias concedidas não são suficientes para permitir um rating acima da avaliação de crédito da devedora; logo, não foi conduzida uma análise dos fluxos de caixa.

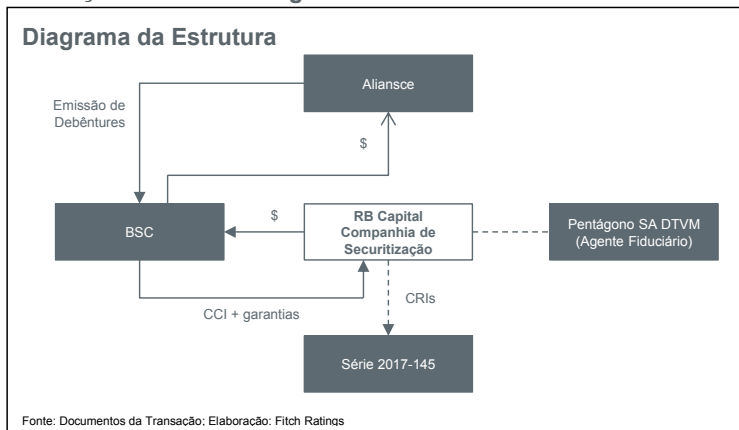
Aplicação de Metodologia

A abordagem utilizada na análise desta transação seguiu a "Metodologia Global de Rating de Finanças Estruturadas", disponibilizada nos websites 'www.fitchratings.com' e 'www.fitchratings.com.br'.

Suficiência de Informações / Adequação dos Dados

Para avaliar a operação, a Fitch recebeu, entre outros documentos, cópias das versões finais do termo de securitização; do contrato de cessão de direitos creditórios; da alienação fiduciária do imóvel; da cessão fiduciária de recebíveis; das escrituras de emissão de debêntures e CCIs; e do parecer legal.

Transação e Estrutura Legal



A série de CRIs é lastreada por uma CCI emitida pela BSC, que representa os pagamentos das debêntures emitidas pela Aliansce e subscritas pela BSC. A BSC é a SPE proprietária do shopping e controlada pela Aliansce.

Para garantir o pagamento integral das CCIs e dos CRIs, são concedidas como garantias a alienação fiduciária de 37,93% do shopping e a cessão fiduciária de 37,93% dos recebíveis de locação do shopping, incluindo estacionamento, mas excluindo expansões futuras.

O principal da 145ª série de CRIs será pago em parcela única na data de seu vencimento, em 1º de junho de 2022. Os juros correspondem a 99% da variação acumulada da taxa DI e serão pagos em 62 parcelas mensais a partir de 3 de maio de 2017.

Os CRIs poderão ser resgatados parcial ou integralmente 24 meses após a emissão, a critério da Aliansce. O resgate incluirá um prêmio de 0,5% sobre o valor antecipado.

Os CRIs terão resgate compulsório caso a alienação fiduciária dos imóveis não seja registrada em até um ano em cartório e se tiver ocorrido pagamento de multa indenizatória devido a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexistência das debêntures (a multa equivale ao saldo devedor atualizado da série de CRIs).

Metodologia Aplicada

Metodologia Global de Rating de Finanças Estruturadas (27 de junho de 2016).

Outra Metodologia Relevante

Counterparty Criteria for Structured Finance and Covered Bonds (1 de setembro de 2016).

Determinação de Vencimento Final Legal

Os ratings da emissão refletem a expectativa de pagamento integral do principal investido e da remuneração até o vencimento final dos CRIs.

Estrutura Jurídica

Partes da Transação

Função	Nome	Ratings	Perspectiva
Emissora	RB Capital Cia. de Securitização	NA	NA
Agente Fiduciário	Pentágono S.A. DTVM	NA	NA
Devedora	Aliansce Shopping Centers S.A.	NA	NA
Cedente	BSC Shopping Center S.A.	NA	NA
Agente de Recebimento	Itaú Unibanco S.A.	F1+(bra)/AAA(bra)	Estável

NA – Não Avaliada
Fonte: Documentos da Transação

A Aliansce emitiu uma série única de debêntures não conversíveis em ações, de espécie quirográfaria, a ser convolada em garantia real, para distribuição privada. Os recursos serão destinados à construção, ao desenvolvimento e à manutenção de novos empreendimentos, os quais estarão elencados em anexo à escritura das debêntures.

A BSC, por sua vez, subscreve e integraliza as debêntures e, em seguida, emitirá uma CCI, que será custodiada pela Pentágono S.A. DTVM. A CCI será lastro da série de CRIs emitida pela RB Capital, cujo volume, periodicidade de pagamento e remuneração será igual ao da série de debêntures.

Com base na estrutura legal desta operação, a Fitch está convicta de que um evento de insolvência do cedente ou da securitizadora não afetará a integridade dos CRIs ou das garantias neles constituídas e de que a RB Capital será capaz de honrar seus compromissos com os investidores.

A agência recebeu um parecer legal que atesta que todas as autorizações societárias das partes da transação necessárias à realização da oferta e à celebração dos documentos da operação, bem como o cumprimento das obrigações previstas, foram devidamente obtidas. Além disso, os documentos da operação constituem obrigações válidas, lícitas, vinculantes e exequíveis das partes signatárias. A alienação fiduciária será validamente constituída e será eficaz uma vez ocorrido o registro do contrato de alienação fiduciária de imóvel, e a cessão fiduciária será eficaz após as partes envolvidas, incluindo o agente arrecadador, serem notificadas da cessão.

Esclarecimento

Em sua análise de crédito, a Fitch confia na opinião legal e/ou fiscal emitida pela assessoria jurídica da transação. A agência reforça que não presta aconselhamento legal e/ou fiscal, nem atesta que opiniões legais e/ou fiscais ou quaisquer outros documentos relacionados à transação ou à sua estrutura sejam suficientes para qualquer propósito. A nota ao final deste relatório esclarece que este documento não constitui consultoria legal, fiscal ou sobre a estruturação da operação por parte da Fitch, nem deve ser utilizado como tal. Caso os leitores deste relatório necessitem de aconselhamento legal, fiscal e/ou sobre a estruturação, devem procurar profissionais capacitados nas jurisdições relevantes.

Análise do Colateral

Para garantir o pagamento integral da CCI e dos CRIs, são concedidas como garantias a alienação fiduciária de 37,93% do shopping e a cessão fiduciária de 37,93% dos recebíveis de sua locação.

A Propriedade

Inaugurado em outubro de 2007, o shopping está localizado em Bangu, na Zona Oeste do Rio de Janeiro, no terreno de uma antiga fábrica de tecidos. O empreendimento tem boa localização, no centro do bairro, em frente à estação de trem da Supervia e adjacente ao calçadão comercial, o que assegura fluxo constante de pessoas. Atendendo principalmente às classes média e baixa da região, contava, no final de 2016, com 58,5 mil m² de área bruta locável (ABL), ocupada por aproximadamente 260 lojas, quiosques e outras espaços.

Desde a inauguração, foram realizadas expansões que totalizam 11,3 mil m², incluindo a adição de 25 lojas-satélites, em 2015.



Participação Acionária & Gestão

O Bangu Shopping é controlado integralmente pela BSC, que, por sua vez, é 100% controlada pela Aliansce, que conta com participação direta de 70% e indireta de 30%, por meio da *holding* Alsupra Participações Ltda. (Alsupra). Desde a abertura do shopping, o empreendimento vem sendo administrado e comercializado pela Aliansce.

Em geral, os contratos de locação típica têm prazo de cinco anos e podem ser renovados por período negociável. A maioria prevê pagamento do maior valor entre o aluguel mínimo mensal ou percentual de vendas do mês. Como prática de mercado, o aluguel mínimo é cobrado em dezembro. As condições de aluguel variam conforme a categoria de locatário: âncoras, megalojas e satélites. Todos os contratos de locação preveem reajuste anual por índice de correção monetária, principalmente o IGP-M. Certas revisões periódicas preestabelecidas são incorporadas em contratos, a fim de que sejam concedidos descontos iniciais sobre o valor locatício. Além das locações, o locatário contribui para o fundo de promoção e pagamento de forma *pro rata* dos custos de condomínio do shopping.



Mix de Locatários e Ocupação

O *mix* de locatários é relativamente diversificado por segmento. As âncoras incluem líderes de mercado, como Lojas Americanas, Leroy Merlin, C&A, Leader, Riachuelo, Marisa e Casas Bahia. Os dez maiores locatários representam cerca de 60% da ABL e 20%-25% da receita de aluguel mínimo. O estacionamento tem espaço para mais de 2.500 veículos.

A unidade de atendimento no formato de "Poupa Tempo" e a presença de um cinema e de uma universidade como locatários reforçam o volume de consumidores. No total, o tráfego de pessoas chega a cerca de 1,8 milhão por mês.

O shopping já alcançou patamar de maturação em termos de *mix* de locatários e taxas de vacância. Diante do cenário macroeconômico muito desfavorável dos últimos dois anos, com queda considerável do Produto Interno Bruto (PIB), a taxa média de vacância aumentou para mais de 3% nos últimos meses de 2016, de menos de 1% até o primeiro semestre de 2015. A inadimplência, que se mantinha abaixo de 2% até 2013, começou a aumentar consideravelmente em 2014. A inadimplência bruta no período de 12 meses até novembro de 2016, alcançou 15,5%, e a inadimplência líquida, 9,3%. Parte significativa desta inadimplência deve-se à interrupção de pagamentos devidos ao operador do "Poupa Tempo" pela prefeitura do Rio de Janeiro. Como consequência, cerca de 35% do espaço do "Poupa Tempo" estão sendo devolvidos em janeiro de 2017.

Desempenho Financeiro

O desempenho financeiro do shopping se fortaleceu desde a inauguração até 2014, a partir de quando não conseguiu suportar a queda do PIB e a redução da renda real das famílias, a partir de 2015. Após a queda de cerca de 7% do NOI em 2015, em termos reais (ajustados pela inflação), houve nova redução, de 8,5%, no período de 12 meses encerrado em novembro de 2016, quando atingiu BRL52,9 milhões. As receitas de aluguel decresceram 1,5% em termos reais no período devido, principalmente, à queda brusca dos aluguéis percentuais. Os custos de ocupação cresceram com a queda de vendas, mas permanecem dentro da média do mercado.

Estrutura Financeira

LTV

A Fitch considera o LTV um importante indicador da possibilidade de os investidores recuperarem integralmente o principal investido, os juros acruados e devidos e outros potenciais custos, mediante a execução das garantias reais e/ou disposição da propriedade.

A Fitch recebeu um laudo de avaliação da CBRE Consultoria do Brasil Ltda. (CBRE) por método de desconto de fluxo de caixa, com data de avaliação de junho de 2016, que considera um valor de BRL730 milhões, baseado em uma taxa de desconto de 10,5% e em uma taxa de perpetuidade de 7,5%, a partir do décimo ano.

Enquanto estes estudos visam a quantificar o valor do shopping em condições de "cenário base" de mercado, a agência deriva um valor de venda estressado. Assim, a Fitch calcula um NOI estabilizado, que incorpora premissas conservadoras em relação à taxa de vacância, ao índice de inadimplência dos locatários e à trajetória de receitas de aluguel e despesas operacionais. Com base no NOI estabilizado de BRL48,3 milhões para o total do shopping e um *cap rate* de 11%, a Fitch projetou um valor de propriedade de BRL438 milhões. A diferença em relação aos laudos da Apsis e da CBRE se deve, principalmente, à não incorporação de aumentos reais de aluguéis futuros na análise da Fitch, bem como a uma taxa de retorno mais elevada.

Dada a alienação fiduciária de 37,93% em favor dos investidores das duas séries de CRIs, o valor dado em garantia corresponde a BRL166 milhões, pelos cálculos da Fitch. O LTV estimado inicial da agência é, portanto, superior a 100% (tendo em vista o volume de emissão dos CRIs de BRL180 milhões), o que indica que esta garantia não seria suficiente para cobrir o saldo devedor dos CRIs em caso de inadimplência da Aliansce e execução da garantia. O laudo da da CBRE levaria a um LTV de 65%.

DSCR, Contas & Reserva de Liquidez

A Fitch avalia a capacidade de repagamento dos CRIs por meio dos índices de cobertura do serviço da dívida (DSCRs). Os pagamentos devidos aos detentores dos CRIs refletem os pagamentos das debêntures, com diferença de dois dias úteis. A Aliansce arcará com todas as despesas recorrentes da operação pelo prazo integral da transação.

Conforme mencionado, são cedidos fiduciariamente 37,93% dos créditos locatícios do shopping para garantir o pagamento integral das debêntures e dos CRIs. Estes recebíveis cedidos, no entanto, não seriam suficientes para diferenciar o rating dos CRIs da capacidade de pagamento da Aliansce, mesmo se o LTV fosse baixo. Isto ocorre porque o valor estimado dos aluguéis seria insuficiente para cobrir o serviço da dívida dos CRIs na data de pagamento do principal. Além disso, a participação minoritária dos investidores dos CRIs nos recebíveis do shopping pode levar a dificuldades de gestão em caso de inadimplência da Aliansce, reduzindo temporariamente o fluxo de aluguéis.

Os pagamentos de juros e principal das debêntures e das despesas da operação serão realizados na conta centralizadora. A conta será mantida no Itaú Unibanco S.A. (Itaú, Rating Nacional de Longo Prazo 'AAA(bra)'/Perspectiva Estável) e será de titularidade da RB Capital.

A operação prevê a constituição e a manutenção de um fundo de liquidez equivalente ao maior valor estimado de pagamento mensal de juros remuneratórios no ano posterior a cada data de verificação, que ocorre mensalmente. O valor do fundo será conferido pela RB Capital, e a Aliansce deverá repor recursos em até dois dias úteis caso o montante esteja abaixo do mínimo. O fundo será mantido na respectiva conta centralizadora, e o recursos serão aplicados em títulos públicos federais com liquidez diária, certificados de depósitos bancários (CDB) com liquidez diária por bancos avaliados, no mínimo, com rating 'AA(bra)', ou operações compromissadas com o mesmo limite de rating.

Os valores referentes aos recebíveis cedidos fiduciariamente serão depositados em uma conta corrente vinculada para cada série, mantida pela BSC no Banco Bradesco S.A. (Bradesco, Rating Nacional de Longo Prazo 'AAA(bra)'/Perspectiva Estável), cuja movimentação será feita exclusivamente por este banco. Os recursos serão transferidos para uma conta de livre movimentação da BSC, um dia após o recebimento dos recursos, exceto se a RB Capital observar determinados eventos de bloqueio, como inadimplemento no cumprimento de obrigações garantidas. Neste caso, a RB Capital enviará notificação ao Bradesco para cessar imediatamente a transferência de recursos.

Ordem de Alocação de Recursos

Os recursos provenientes dos pagamentos das debêntures ou da execução das garantias serão alocados de acordo com a seguinte ordem de prioridade, caso não sejam suficientes para a quitação integral dos valores devidos aos investidores dos CRIs:

- Despesas do patrimônio separado;
- Pagamento de juros dos CRIs;
- Amortização de principal dos CRIs.

Eventos de Vencimento Antecipado

Entre outros, os eventos abaixo levam à declaração do vencimento antecipado dos CRI por parte da RB Capital, independentemente de qualquer consulta aos titulares:

- Liquidação, dissolução ou extinção da devedora, da Alsupra e/ou da BSC;
- Requerimento de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, pedido de recuperação judicial ou recuperação extrajudicial da devedora, da Alsupra ou da BSC;
- Vencimento antecipado de quaisquer dívidas e/ou obrigações financeiras da devedora, da Alsupra e/ou da BSC, e/ou de quaisquer de suas controladas, envolvendo valor igual ou superior a BRL20 milhões;

- Descumprimento pela devedora, pela Alsupra e/ou pela BSC de qualquer obrigação pecuniária oriunda das debêntures, não sanado no prazo de até dois dias úteis ou conforme previsto na escritura da emissão.

Os eventos abaixo podem levar ao vencimento antecipado dos CRIs, se assim decidido em assembleia pelos titulares destes:

- Alteração do objeto social que modifique substancialmente as atividades praticadas pela Aliansce;
- Descumprimento pela devedora, pela Alsupra e/ou pela BSC de qualquer obrigação pecuniária oriunda dos documentos da operação (e não das debêntures), não sanado no prazo de até dois dias úteis ou conforme previsto nos documentos da operação;
- Inadimplemento, pela devedora, pela Alsupra e/ou pela BSC, e/ou por quaisquer de suas controladas, de qualquer obrigação pecuniária envolvendo valor igual ou superior a BRL20 milhões não sanado, caso não haja um período de cura específico no respectivo contrato, no prazo de até dez dias;
- Não observância, pela devedora, dos seguintes índices financeiros cumulativamente:
 - Relação entre dívida líquida e EBITDA ajustado consolidado gerencial igual ou inferior a 3,5 vezes;
 - Relação entre:
 - 1) O índice obtido pela divisão do caixa e equivalentes somado às aplicações financeiras de curto Prazo e ao EBITDA ajustado consolidado gerencial apurado no quarto trimestre de cada ano, devidamente anualizado, por empréstimos, financiamentos e instrumentos de dívidas constantes do passivo circulante gerencial, igual ou superior 1,3 vez; e
 - 2) O índice obtido pela divisão do EBITDA ajustado consolidado gerencial apurado no quarto trimestre de cada ano, devidamente anualizado, por pagamentos de juros decorrentes de empréstimos, cédulas de crédito imobiliário e debêntures, constantes do fluxo de caixa gerencial, deduzidos da receita financeira gerencial, igual ou superior 1,5 vez.
- Não recomposição do fundo de liquidez de uma ou de ambas as séries de CRIs; e a utilização do(s) fundo(s) de liquidez por três meses consecutivos ou seis meses não consecutivos.

Caso seja verificada a ocorrência de um evento de vencimento antecipado não-automático, a RB Capital deverá convocar uma assembleia geral (para a série de CRIs impactada ou para as duas séries) em até dois dias úteis. Caso seja decidida a declaração do vencimento antecipado das debêntures, a devedora deverá pagar o valor devido em até dois dias úteis a partir do recebimento de comunicação enviada pela RB Capital, que deve ser expedida no prazo máximo de dois dias úteis, contados da data da assembleia.

Risco de Contrapartes

Segregação do Fluxo de Caixa

A principal fonte de repagamento da 145ª série são os pagamentos de juros e principal das debêntures que lastreiam a série. Os pagamentos serão feitos diretamente nas contas centralizadora, sob titularidade da RB Capital e mantida no patrimônio separado da emissão. A conta está domiciliada no Itaú e também incluirá o fundo de liquidez. Os investimentos elegíveis têm rating mínimo condizente com o rating dos CRIs.

Riscos Operacionais

As despesas recorrentes da operação serão pagas ou reembolsadas pela Aliansce. Assim, o entendimento da Fitch é que o risco de interrupção de pagamento das despesas recorrentes é igual ao risco de inadimplência da Aliansce.

Monitoramento

A Fitch acompanhará o desempenho desta operação, de forma contínua, até seu vencimento final. Este acompanhamento visa a assegurar que o rating atribuído continue refletindo, apropriadamente, o perfil de risco da emissão.

A agência receberá relatórios em base regular sobre o desempenho do crédito cedido à operação. Estas informações serão fornecidas pelas partes da transação e analisadas mensalmente pela equipe da Fitch. A transação passará por revisão completa, em base anual, ou a qualquer momento em que ocorrer um fato relevante relacionado à operação ou à fonte pagadora dos créditos.

Apêndice A: Aliansce Shopping Centers S.A.

A Aliansce iniciou suas operações em 2004, por meio de uma *joint venture* entre Renato Feitosa Rique e a General Growth Properties, Inc. (GGP), que administra um portfólio de mais de 120 shopping centers nos Estados Unidos.

Em janeiro de 2010, as ações da Aliansce passaram a ser negociadas no segmento do Novo Mercado da BM&F Bovespa S.A. Em 2013, a devedora alienou parte da participação acionária da GGP à Canada Pension Plan Investment Board (CPPIB). A CPPIB é uma organização profissional de gestão de investimento, que investe os fundos do Canada Pension Plan (CPP).

A Aliansce atua como proprietária e administradora de shoppings, participando ativamente de todas as fases do negócio, desde o planejamento e o desenvolvimento do empreendimento até sua comercialização e administração. Em termos de números de shoppings administrados, a devedora é a segunda maior empresa de shoppings do Brasil dentre as seis de capital aberto do setor. Desde 2006, desenvolveu e inaugurou 14 shopping centers, e, no final de março, contava com 19 shoppings próprios, com ABL total de 690 mil m². Além disso, administra dez shoppings de terceiros.

Apêndice B: Resumo da Transação

RB Capital Companhia de Securitização

CMBS/Brasil

Estrutura de Capital

Classe/Série	Rating	Perspectiva	Montante (BRL Mi)	Taxa de Juros	Freq. de Pagamento	Período de Carência	Vencimento Final	Reforço de Crédito	ISIN
2017-145	AAsf(bra)	Estável	180,0	99% DI	Mensal	N.A.	Jun/2022	N.A.	BRRBRACRI465
Total			180,0						

N.A. – Não se aplica.

Fundo de Liquidez Inicial: BRL1,95 milhão

Reforço de Crédito Inicial: N.A.

Informações Relevantes

Detalhes	Partes
Data de Emissão	1 de março de 2017
Classe dos Ativos	CMBS/ Shopping
Pais da SPE	Brasil
Analistas	Robert Krause +55-11-4504-2211 Vanessa Roveri +55-11-4504-2614
Analista de Monitoramento	Robert Krause +55-11-4504-2211
	Emissora
	RB Capital Cia. de Securitização
	Agente Fiduciário
	Pentágono S.A. DTVM
	Cedente
	BSC Shopping Center S.A.
	Devedora
	Aliansce Shopping Centers S.A.
	Agente de Recebimento
	Itaú Unibanco S.A.

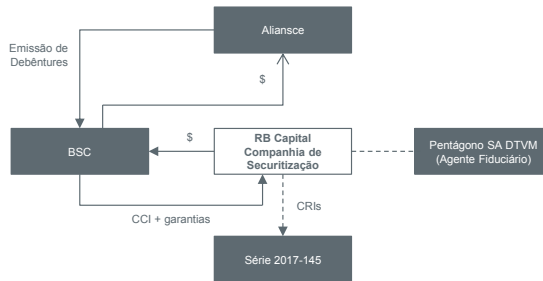
Principais Fundamentos do Rating

Qualidade de Crédito da Devedora: O rating da emissão da 145ª série de CRIs está diretamente vinculado ao perfil de crédito da Aliansce, na qualidade de devedora da debênture que lastreia a operação.

Casamento de Pagamentos e Prazos: Os pagamentos de juros e principal devidos aos detentores dos CRIs refletem os pagamentos das debêntures, com diferença de dois dias úteis. Os juros serão pagos mensalmente, enquanto o principal é devido em parcela única na data de vencimento. A Aliansce arcará com todas as despesas operacionais recorrentes pelo prazo integral da transação.

Garantias Insuficientes: Os CRIs são garantidos pela alienação fiduciária e pela cessão de recebíveis do shopping. Com base no resultado operacional líquido (NOI) estabilizado calculado pela Fitch, que incorpora premissas conservadoras em relação às taxas de vacância e inadimplência, e às receitas e despesas, a agência projetou um valor estressado de liquidação da propriedade de BRL438 milhões. Dada a alienação fiduciária de 37,93% da propriedade, o valor da garantia seria de BRL166 milhões. Tendo em vista o montante de emissão dos CRIs, o índice de dívida em relação ao valor da propriedade (loan-to-value - LTV) estimado inicialmente pela Fitch é, portanto, superior a 100%, o que indica que a venda do imóvel não seria suficiente para cobrir o saldo devedor dos CRIs em caso de inadimplência da Aliansce

Diagrama da Transação



A presente publicação não é um relatório de classificação de risco de crédito para os efeitos do artigo 16 da Instrução CVM nº 521/12.

Os ratings acima foram solicitados pelo, ou em nome do, emissor, e, portanto, a Fitch foi compensada pela avaliação dos ratings

TODOS OS RATINGS DE CRÉDITO DA FITCH ESTÃO SUJEITOS A ALGUMAS LIMITAÇÕES E TERMOS DE ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE. POR FAVOR, VEJA NO LINK A SEGUIR ESSAS LIMITAÇÕES E TERMOS DE ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE: [HTTP://FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS](http://FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS). ALÉM DISSO, AS DEFINIÇÕES E OS TERMOS DE USO DOS RATINGS ESTÃO DISPONÍVEIS NO SITE PÚBLICO DA AGÊNCIA, EM WWW.FITCHRATINGS.COM. OS RATINGS PÚBLICOS, CRITÉRIOS E METODOLOGIAS PUBLICADOS ESTÃO PERMANENTEMENTE DISPONÍVEIS NESTE SITE. O CÓDIGO DE CONDUTA DA FITCH E AS POLÍTICAS DE CONFIDENCIALIDADE, CONFLITOS DE INTERESSE; SEGURANÇA DE INFORMAÇÃO (FIREWALL) DE AFILIADAS, COMPLIANCE E OUTRAS POLÍTICAS E PROCEDIMENTOS RELEVANTES TAMBÉM ESTÃO DISPONÍVEIS NESTE SITE, NA SEÇÃO "CÓDIGO DE CONDUTA". A FITCH PODE TER FORNECIDO OUTRO SERVIÇO AUTORIZADO À ENTIDADE CLASSIFICADA OU A PARTES RELACIONADAS. DETALHES SOBRE ESSE SERVIÇO PARA RATINGS PARA O QUAL O ANALISTA PRINCIPAL ESTÁ BASEADO EM UMA ENTIDADE DA UNIÃO EUROPEIA PODEM SER ENCONTRADOS NA PÁGINA DO SUMÁRIO DA ENTIDADE NO SITE DA FITCH. Copyright © 2016 da Fitch, Inc., Fitch Ratings Ltd. e suas subsidiárias. 33 Whitehall St, NY, NY 10004. Telefone: 1-800-753-4824 (para chamadas efetuadas nos Estados Unidos), ou (001212) 908-0500 (chamadas fora dos Estados Unidos). Fax: (212) 480-4435. Proibida a reprodução ou retransmissão, integral ou parcial, exceto quando autorizada. Todos os direitos reservados. Ao atribuir e manter ratings e ao fazer outros relatórios (incluindo informações sobre projeções), a Fitch conta com informações factuais que recebe de emissores e *underwriters* e de outras fontes que a agência considera confiáveis. A Fitch realiza uma apuração adequada das informações factuais de que dispõe, de acordo com suas metodologias de rating, e obtém razoável verificação destas informações de fontes independentes, à medida que estas fontes estejam disponíveis com determinado patamar de segurança, ou em determinada jurisdição. A forma como é conduzida a investigação factual da Fitch e o escopo da verificação de terceiros que a agência obtém poderão variar, dependendo da natureza do título analisado e do seu emissor, das exigências e práticas na jurisdição em que o título analisado é oferecido e vendido e/ou em que o emissor esteja localizado, da disponibilidade e natureza da informação pública envolvida, do acesso à administração do emissor e seus consultores, da disponibilidade de verificações pré-existentes de terceiros, como relatórios de auditoria, cartas de procedimentos acordadas, avaliações, relatórios atuariais, relatórios de engenharia, pareceres legais e outros relatórios fornecidos por terceiros, disponibilidade de fontes independentes e competentes de verificação, com respeito ao título em particular, ou na jurisdição do emissor, em especial, e a diversos outros fatores. Os usuários dos ratings e relatórios da Fitch devem estar cientes de que nem uma investigação factual aprofundada, nem qualquer verificação de terceiros poderá assegurar que todas as informações de que a Fitch dispõe com respeito a um rating ou relatório serão precisas e completas. Em última instância, o emissor e seus consultores são responsáveis pela precisão das informações fornecidas à Fitch e ao mercado ao disponibilizar documentos e outros relatórios. Ao emitir ratings e relatórios, a Fitch é obrigada a confiar no trabalho de especialistas, incluindo auditores independentes, com respeito às demonstrações financeiras, e advogados, com referência a assuntos legais e tributários. Além disso, os ratings e as projeções financeiras e outras informações são naturalmente prospectivos e incorporam hipóteses e premissas sobre eventos futuros que, por sua natureza, não podem ser confirmados como fatos. Como resultado, apesar de qualquer verificação sobre fatos atuais, os ratings e as projeções podem ser afetados por condições ou eventos futuros não previstos na ocasião em que um rating foi emitido ou afirmado.

As informações neste relatório são fornecidas "tais como se apresentam", sem que ofereçam qualquer tipo de garantia. Um rating da Fitch constitui opinião sobre o perfil de crédito de um título. Esta opinião e os relatórios se apoiam em critérios e metodologias existentes, que são constantemente avaliados e atualizados pela Fitch. Os ratings e relatórios são, portanto, resultado de um trabalho de equipe na Fitch, e nenhum indivíduo, ou grupo de indivíduos, é responsável isoladamente por um rating ou relatório. O rating não cobre o risco de perdas em função de outros riscos que não sejam o de crédito, a menos que tal risco esteja especificamente mencionado. A Fitch não participa da oferta ou venda de qualquer título. Todos os relatórios da Fitch são de autoria compartilhada. Os profissionais identificados em um relatório da Fitch participaram de sua elaboração, mas não são isoladamente responsáveis pelas opiniões expressas no texto. Os nomes são divulgados apenas para fins de contato. Um relatório que contenha um rating atribuído pela Fitch não constitui um prospecto, nem substitui as informações reunidas, verificadas e apresentadas aos investidores pelo emissor e seus agentes com respeito à venda dos títulos. Os ratings podem ser alterados ou retirados a qualquer tempo, por qualquer razão, a critério exclusivo da Fitch. A agência não oferece aconselhamento de investimentos de qualquer espécie. Os ratings não constituem recomendação de compra, venda ou retenção de qualquer título. Os ratings não comentam a correção dos preços de mercado, a adequação de qualquer título a determinado investidor ou a natureza de isenção de impostos ou taxação sobre pagamentos efetuados com respeito a qualquer título. A Fitch recebe pagamentos de emissores, seguradores, garantidores, outros coobrigados e *underwriters* para avaliar os títulos. Estes preços geralmente variam entre USD1.000 e USD750.000 (ou o equivalente em moeda local aplicável) por emissão. Em certos casos, a Fitch analisará todas ou determinado número de emissões efetuadas por um emissor em particular ou seguradas ou garantidas por determinada seguradora ou garantidor, mediante um único pagamento anual. Tais valores podem variar de USD10.000 a USD1.500.000 (ou o equivalente em moeda local aplicável). A atribuição, publicação ou disseminação de um rating pela Fitch não implicará consentimento da Fitch para a utilização de seu nome como especialista, com respeito a qualquer declaração de registro submetida mediante a legislação referente a títulos em vigor nos Estados Unidos da América, a Lei de Serviços Financeiros e Mercados, de 2000, da Grã-Bretanha ou a legislação referente a títulos de qualquer outra jurisdição, em particular. Devido à relativa eficiência da publicação e distribuição por meios eletrônicos, o relatório da Fitch poderá ser disponibilizada para os assinantes eletrônicos até três dias antes do acesso para os assinantes dos impressos.

Para a Austrália, Nova Zelândia, Taiwan e Coreia do Sul apenas: A Fitch Austrália Pty Ltd detém uma licença australiana de serviços financeiros (licença AFS nº337123.), a qual autoriza o fornecimento de ratings de crédito apenas a clientes de atacado. As informações sobre ratings de crédito publicadas pela Fitch não se destinam a ser utilizadas por pessoas que sejam clientes de varejo, nos termos da Lei de Sociedades (Corporations Act 2001).

POLÍTICA DE ENDOSSO - A abordagem da Fitch em relação ao endosso de ratings, de forma que os ratings produzidos fora da UE possam ser usados por entidades reguladas dentro da UE para finalidades regulatórias, de acordo com os termos da Regulamentação da UE com respeito às agências de rating, poderá ser encontrada na página Divulgações da Regulamentação da UE (EU Regulatory Disclosures) no endereço eletrônico www.fitchratings.com/site/regulatory. Ao status de endosso de todos os ratings internacionais é informada no sumário da entidade de cada instituição classificada e nas páginas de detalhamento da transação de todas as operações de finanças estruturadas, no website da Fitch. Estas publicações são atualizadas diariamente.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)