As informações contidas neste Prospecto Preliminar estão sob análise da Comissão de Valores Mobiliários, a qual ainda não se manifestou a seu respeito. O presente Prospecto Preliminar está sujeito à complementação e correção. O Prospecto Definitivo será entregue aos investidores durante o período de distribuição.

PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 104ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA

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

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

CONSTRUTORA TENDA S.A.
Companhia Aberta - CVM nº 21148
CNPJ/MF nº 71.476.527/0001-35
Rua Álvares Penteado, nº 61, 5º andar, Centro, São Paulo – SP, CEP 01012-001

no valor total inicial de
R$200.000.000,00
(duzentos milhões de reais)

CÓDIGO ISIN Nº BRAPCSCRI2R3
REGISTRO DA OFERTA NA CVM: CVM/SRE/CRI/2017/[•], EM [•] DE [•] DE 2017
CLASSIFICAÇÃO DEFINITIVA DE RISCO DA EMISSÃO DOS CRI FEITA PELA STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA.: "brA+ (sf)"

EMISSÃO DE, INICIALMENTE, 200.000 (DUZENTOS MIL) CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS ("CRI"), NOMINATIVOS, ESCRITURAIS, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA ("OFERTA"), DA 104ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA ÁPICE SECURITIZADORA S.A. ("EMISSORA" OU "SECURITIZADORA"), COM VALOR NOMINAL UNITÁRIO DE R$1.000,00 (UM MIL REAIS) ("VALOR NOMINAL UNITÁRIO"), DELIBERADA (I) NOS TERMOS DO ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA, EM REUNIÕES DE DIRETORIA DA EMISSORA REALIZADAS EM 14 DE ABRIL DE 2014, CUJA ATA FOI DEVIDAMENTE REGISTRADA NA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO ("JUCESP") EM 30 DE ABRIL DE 2014, SOB O Nº 159.155/14-9 E PUBLICADA NO JORNAL "DCI" EM 23 DE MAIO DE 2014 E NO DIÁRIO OFICIAL EMPRESARIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO EM 23 DE MAIO DE 2014 (POR MEIO DA QUAL FOI AUTORIZADO O AUMENTO DO LIMITE DA 1ª EMISSÃO DE CRI DA SECURITIZADORA PARA ATÉ R$12.000.000.000,00 (DOZE BILHÕES DE REAIS), SENDO QUE, ATÉ A PRESENTE DATA, A EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS PELA EMISSORA NO VALOR DE R$10.538.689.070,42 (DEZ BILHÕES, QUINHENTOS E TRINTA E OITO MILHÕES, SEISCENTOS E OITENTA E NOVE MIL, SETENTA REAIS E QUARENTA E DOIS CENTAVOS), INCLUSIVE JÁ CONSIDERANDO OS PRESENTES CRI, NÃO ATINGIU ESTE LIMITE; E (II) PELA REUNIÃO DE DIRETORIA DA EMISSORA, REALIZADA EM 5 DE SETEMBRO DE 2017, CUJA ATA SERÁ REGISTRADA NA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO ("JUCESP") E PUBLICADA NO JORNAL "DCI" E NO DIÁRIO OFICIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO, PERFAZENDO, NA DATA DE EMISSÃO, QUAL SEJA, 6 DE SETEMBRO ("DATA DE EMISSÃO"), O MONTANTE INICIAL DE R$200.000.000,00 (DUZENTOS MILHÕES DE REAIS), OBSERVADO QUE: (**I**) A OFERTA PODERÁ SER CONCLUÍDA, MESMO EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL DOS CRI, DESDE QUE HAJA COLOCAÇÃO DE CRI EQUIVALENTE A, NO MÍNIMO, R$100.000.000,00 (CEM MILHÕES DE REAIS) ("MONTANTE MÍNIMO"); E **(II)** A EMISSORA, APÓS CONSULTA E CONCORDÂNCIA PRÉVIA DO COORDENADOR LÍDER E DA DEVEDORA, PODERÁ OPTAR POR AUMENTAR A QUANTIDADE DE CRI ORIGINALMENTE OFERTADOS, EM ATÉ 20% (VINTE POR CENTO), NOS TERMOS E CONFORME OS LIMITES ESTABELECIDOS NO ARTIGO 14, PARÁGRAFO 2º, DA INSTRUÇÃO CVM 400 ("OPÇÃO DE LOTE ADICIONAL"); E **(III)** O COORDENADOR LÍDER, APÓS CONSULTA E CONCORDÂNCIA PRÉVIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA, COM O PROPÓSITO EXCLUSIVO DE ATENDER O EVENTUAL EXCESSO DE DEMANDA, NOS TERMOS E CONFORME OS LIMITES ESTABELECIDOS NO ARTIGO 24 DA INSTRUÇÃO CVM 400, PODERÁ OPTAR POR DISTRIBUIR UM LOTE SUPLEMENTAR DE CRI DE ATÉ 15% (QUINZE POR CENTO) À QUANTIDADE DE CRI ORIGINALMENTE OFERTADA ("OPÇÃO DE LOTE SUPLEMENTAR"). CASO SEJAM EXERCIDAS A OPÇÃO DE LOTE ADICIONAL E A OPÇÃO DE LOTE SUPLEMENTAR A OFERTA PODERÁ TOTALIZAR ATÉ R$270.000.000,00 (DUZENTOS E SETENTA MILHÕES DE REAIS).

OS CRI SERÃO LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS REPRESENTADOS POR 1 (UMA) CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO EMITIDA PELA ARES SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ("CEDENTE"), ORIUNDOS DE DEBÊNTURES EMITIDAS PELA CONSTRUTOTA TENDA S.A. ("DEBÊNTURES" E "TENDA" OU "DEVEDORA", RESPECTIVAMENTE), NOS TERMOS DO "INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, DA CONSTRUTORA TENDA S.A.", CELEBRADO ENTRE A DEVEDORA E A CEDENTE EM 6 DE SETEMBRO DE 2017, COM A INTERVENIÊNCIA ANUÊNCIA DA EMISSORA E DO AGENTE FIDUCIÁRIO.

OBSERVADOS OS TERMOS E CONDIÇÕES DESCRITOS NA SEÇÃO "PLANO DE DISTRIBUIÇÃO, REGIME DE COLOCAÇÃO DOS CRI E LIQUIDAÇÃO DA OFERTA", OS CRI SERÃO OBJETO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 400, SOB REGIME DE MELHORES ESFORÇOS DE COLOCAÇÃO, SEM PREJUÍZO DO COMPROMISSO DE SUBSCRIÇÃO PRESTADO PELO COORDENADOR LÍDER RELATIVO A 100.000 (CEM MIL) CRI. OS CRI ORIUNDOS DA OPÇÃO DE LOTE ADICIONAL E/OU DA OPÇÃO DE LOTE SUPLEMENTAR, SE EMITIDOS, SERÃO DISTRIBUÍDOS SOB REGIME DE MELHORES ESFORÇOS DE COLOCAÇÃO.

CASO A QUANTIDADE DE CRI SUBSCRITO E INTEGRALIZADO SEJA INFERIOR AO NECESSÁRIO PARA ATINGIR O VALOR TOTAL DA OFERTA, OBSERVADO O MONTANTE MÍNIMO, OS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO SERÃO AJUSTADOS APENAS PARA REFLETIR A QUANTIDADE CORRETA DE CRI SUBSCRITOS E INTEGRALIZADOS, CONFORME O CASO, E OS CRI QUE NÃO FOREM COLOCADOS NO ÂMBITO DA OFERTA SERÃO CANCELADOS PELA EMISSORA SEM A NECESSIDADE DE APROVAÇÃO PELOS TITULARES DE CRI. A DATA DE VENCIMENTO DOS CRI SERÁ 18 DE JANEIRO DE 2021 ("DATA DE VENCIMENTO"). O VALOR NOMINAL UNITÁRIO NÃO SERÁ OBJETO DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA. A PARTIR DA DATA DA PRIMEIRA INTEGRALIZAÇÃO, OS CRI FARÃO JUS A JUROS REMUNERATÓRIOS, INCIDENTES DE FORMA ANUAL, ANO BASE 252 (DUZENTOS E CINQUENTA E DOIS) DIAS ÚTEIS, SOBRE O VALOR NOMINAL UNITÁRIO, CORRESPONDENTES A 100% (CEM POR CENTO) DA TAXA DI, ACRESCIDO DE UM SPREAD DE 0,90% A.A. (NOVENTA CENTÉSIMOS POR CENTO AO ANO). A REMUNERAÇÃO INCIDIRÁ SOBRE O VALOR NOMINAL UNITÁRIO, A PARTIR DA PRIMEIRA DATA DE INTEGRALIZAÇÃO, E SERÃO PAGOS EM UMA ÚNICA PARCELA, NA DATA DE VENCIMENTO, CALCULADOS EM REGIME DE CAPITALIZAÇÃO COMPOSTA PRO RATA TEMPORIS, ANO BASE 252 (DUZENTOS E CINQUENTA E DOIS) DIAS ÚTEIS. OS CRI SERÃO DEPOSITADOS (I) PARA DISTRIBUIÇÃO NO MERCADO PRIMÁRIO POR MEIO DO MDA, ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA B3; E (II) PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO POR MEIO DO CETIP21, ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA B3, SENDO A LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA DOS EVENTOS DE PAGAMENTO E A CUSTÓDIA ELETRÔNICA DOS CRI REALIZADA POR MEIO DA B3. NÃO SERÃO CONSTITUÍDAS GARANTIAS ESPECÍFICAS, REAIS OU PESSOAIS, SOBRE OS CRI. OS CRI PODERÃO SER NEGOCIADOS ENTRE INVESTIDORES QUALIFICADOS OU NÃO, CONFORME DEFINIDOS NO ARTIGO 9º-B E 9-A DA INSTRUÇÃO CVM Nº 539, DE 13 DE NOVEMBRO DE 2013. A OFERTA SERÁ REALIZADA NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2003, CONFORME ALTERADA, E DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2004, CONFORME ALTERADA, COM INTERMEDIAÇÃO DA XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., NA QUALIDADE DE INSTITUIÇÃO INTERMEDIÁRIA LÍDER DA OFERTA ("COORDENADOR LÍDER"). QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A EMISSORA, OS CRI E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER. PODERÃO SER CONVIDADAS OUTRAS INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS PARA FINS EXCLUSIVOS DE RECEBIMENTO DE ORDENS, NA QUALIDADE DE PARTICIPANTES ESPECIAIS. A DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI DEMANDA COMPLEXA E MINUCIOSA AVALIAÇÃO DE SUA ESTRUTURA, BEM COMO DOS RISCOS INERENTES AO INVESTIMENTO. RECOMENDA-SE AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUE AVALIEM, JUNTAMENTE COM SEUS ASSESSORES FINANCEIROS E JURÍDICOS, OS RISCOS DE INADIMPLEMENTO, LIQUIDEZ E OUTROS ASSOCIADOS A ESSE TIPO DE ATIVO. AINDA, RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES A LEITURA CUIDADOSA DESTE PROSPECTO, DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE APLICAR SEUS RECURSOS.

O PROSPECTO PRELIMINAR ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA B3, NA QUALIDADE DE ENTIDADE ADMINISTRADORA DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE OS VALORES MOBILIÁRIOS DA EMISSORA SERÃO ADMITIDOS À NEGOCIAÇÃO, E DA CVM.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA COMPANHIA EMISSORA, BEM COMO SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

A OCORRÊNCIA DE QUALQUER EVENTO DE RESGATE ANTECIPADO OU VENCIMENTO ANTECIPADO DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO, ACARRETARÁ NO RESGATE ANTECIPADO DOS CRI, REDUZINDO ASSIM O HORIZONTE DE INVESTIMENTO PREVISTO PELOS INVESTIDORES, PODENDO GERAR, AINDA, DIFICULDADE DE REINVESTIMENTO DO CAPITAL INVESTIDO PELOS INVESTIDORES À MESMA TAXA ESTABELECIDA PARA OS CRI. PARA MAIS INFORMAÇÕES, FAVOR CONSULTAR O FATOR DE RISCO "OS CRI PODERÃO SER OBJETO DE RESGATE ANTECIPADO, NOS TERMOS PREVISTOS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, O QUE PODERÁ IMPACTAR DE MANEIRA ADVERSA NA LIQUIDEZ DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO", DESTE PROSPECTO.

O AVISO AO MERCADO DA OFERTA SERÁ PUBLICADO EM 8 DE SETEMBRO DE 2017

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 86 A 115 DESTE PROSPECTO.

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 DO COORDENADOR LÍDER E DA EMISSORA
PINHEIRO GUIMARÃES
ADVOGADOS

ASSESSOR LEGAL DA DEVEDORA
MATTOS FILHO
Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr e Quiroga Advogados

A data deste Prospecto Preliminar é 28 de setembro de 2017.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INDICE

DEFINIÇÕES **1**
DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO PRELIMINAR POR REFERÊNCIA **12**
CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO **13**
RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA **14**
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO **21**
IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DO COORDENADOR LÍDER, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DOS ASSESSORES JURÍDICOS DA OFERTA E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DA OFERTA **22**
EMISSORA 22
COORDENADOR LÍDER 22
AGENTE FIDUCIÁRIO E CUSTODIANTE 22
ASSESSOR JURÍDICO DA OFERTA 23
ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA 23
AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO 23
BANCO ESCRITURADOR 23
BANCO LIQUIDANTE/MANDATÁRIO 24
DEVEDORA 24
CEDENTE 24
CÂMARA DE LIQUIDAÇÃO E CUSTÓDIA AUTORIZADA 24
DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 E DO ITEM 15 DO ANEXO III À INSTRUÇÃO CVM 414 ..... **25**
DECLARAÇÃO DA EMISSORA PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 E DO ITEM 15 DO ANEXO III À INSTRUÇÃO CVM 414 ..... **26**
DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO PARA FINS DOS ARTIGOS 6 E 11, INCISO V DA INSTRUÇÃO CVM 583 E DO ITEM 15 DO ANEXO III À INTRUÇÃO CVM 414 ..... **27**
EXEMPLARES DO PROSPECTO **28**
EMISSORA – ÁPICE SECURITIZADORA S.A. 28
COORDENADOR LÍDER – XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. 28
COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM 28
B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – SEGMENTO CETIP UTVM 28
INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS CRI E À OFERTA **29**
ESTRUTURA DA SECURITIZAÇÃO 29
CRÉDITO IMOBILIÁRIO 29
FLUXOGRAMA DA ESTRUTURA DA SECURITIZAÇÃO 30
AUTORIZAÇÕES SOCIETÁRIAS 30
CONDIÇÕES DA OFERTA 31
LOCAL E DATA DE EMISSÃO 34
VALOR TOTAL DA EMISSÃO 34
QUANTIDADE DE CRI 34
DISTRIBUIÇÃO PARCIAL 34
COMPROMISSO DE SUBSCRIÇÃO 35
NÚMERO DE SÉRIES 35
VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI 35
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO 35
GARANTIA 35
FORMA DOS CRI 35

DATA DE VENCIMENTO 36
REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO, NEGOCIAÇÃO E CUSTÓDIA ELETRÔNICA 36
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA 36
REMUNERAÇÃO 36
AMORTIZAÇÃO DOS CRI 38
PREÇO DE INTEGRALIZAÇÃO E FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO 38
ENCARGOS MORATÓRIOS 39
ATRASO NO RECEBIMENTO DE PAGAMENTOS 39
LOCAL DE PAGAMENTO 39
UTILIZAÇÃO DE CONTRATOS DERIVATIVOS QUE POSSAM ALTERAR O FLUXO DE PAGAMENTOS DOS CRI 39
PRORROGAÇÃO DE PRAZOS DE PAGAMENTO 39
DESPESAS DE RESPONSABILIDADE DOS TITULARES DE CRI 40
SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI 40
PROCEDIMENTO DE INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI 40
RESGATE ANTECIPADO DOS CRI 41
REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO 42
LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO 43
ASSEMBLEIA GERAL 44
DESPESAS DA OFERTA E DA EMISSÃO 46
CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA 50
PRAZO DE COLOCAÇÃO 51
PÚBLICO ALVO DA OFERTA 51
INADEQUAÇÃO DO INVESTIMENTO 51
PUBLICIDADE 51
SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA 51
INFORMAÇÕES ADICIONAIS 53
DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA OFERTA 54
PLANO DE DISTRIBUIÇÃO, REGIME DE COLOCAÇÃO DOS CRI E LIQUIDAÇÃO DA OFERTA 55
CARACTERÍSTICAS GERAIS 55
PERÍODO DE RESERVA 56
INÍCIO DA OFERTA 56
PRAZO MÁXIMO DE COLOCAÇÃO 56
PROCEDIMENTOS DE SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E ENCERRAMENTO DA OFERTA 56
DATAS DE INTEGRALIZAÇÃO 58
REGIME DE MELHORES ESFORÇOS DE COLOCAÇÃO 58
CONDIÇÕES DE REVENDA DOS CRI NA HIPÓTESE DE EXERCÍCIO DO COMPROMISSO DE SUBSCRIÇÃO 58
CONTRATAÇÃO DE PARTICIPANTES ESPECIAIS 58
INSTITUIÇÕES CONTRATADAS PELA EMISSORA 58
PROCEDIMENTO DE SUBSTITUIÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO, BANCO LIQUIDANTE, B3, ESCRITURADOR E CUSTODIANTE 59
AGENTE FIDUCIÁRIO 59
BANCO LIQUIDANTE E ESCRITURADOR 59
B3 59
CUSTODIANTE 59
AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO 60

AGENTE FIDUCIÁRIO 61
OBRIGAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO 61
SUBSTITUIÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO 64
SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS DA OFERTA 68
TERMO DE SECURITIZAÇÃO 68
ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI 68
CONTRATO DE CESSÃO 69
CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO 70
ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES 71
CONTRATO DE ESCRITURAÇÃO E DE BANCO LIQUIDANTE 71
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 72
OPERAÇÕES VINCULADAS À OFERTA 76
CARACTERÍSTICAS GERAIS DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO 77
VALOR NOMINAL DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO 77
TAXA DE JUROS DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO 77
CORREÇÃO MONETÁRIA DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO 77
PRAZO DE VENCIMENTO DAS DEBÊNTURES 77
TIPO DE CONTRATO 77
GARANTIA 77
FLUXO DE PAGAMENTOS DAS DEBÊNTURES 77
NATUREZA DOS CRÉDITOS CEDIDOS E DISPOSIÇÕES CONTRATUAIS RELEVANTES 77
RESGATE ANTECIPADO TOTAL E OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO 78
VENCIMENTO ANTECIPADO 80
TIPOS DE GARANTIAS 83
DEVEDORA 83
AUTORIZAÇÃO PARA CESSÃO DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO 83
CONDIÇÕES DE CESSÃO 83
PROCEDIMENTOS DE COBRANÇA E PAGAMENTO PELO AGENTE FIDUCIÁRIO E DE OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇO EM RELAÇÃO A INADIMPLÊNCIAS, PERDAS, FALÊNCIAS, RECUPERAÇÃO 83
POSSIBILIDADE DE O CRÉDITO IMOBILIÁRIO SER ACRESCIDO, REMOVIDO OU SUBSTITUÍDO 84
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE CONSULTORIA ESPECIALIZADA, GESTÃO, CUSTÓDIA E COBRANÇA DE CRÉDITOS INADIMPLIDOS 84
PROCEDIMENTOS PARA RECEBIMENTO E COBRANÇA DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO E SEGREGAÇÃO DOS VALORES RECEBIDOS QUANDO DA LIQUIDAÇÃO DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO 84
PROCEDIMENTOS ADOTADOS PELO CUSTODIANTE E AGENTE FIDUCIÁRIO PARA A VERIFICAÇÃO DO LASTRO DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO 84
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA DEVEDORA 85
INFORMAÇÕES ESTATÍSTICAS SOBRE INADIMPLEMENTOS, PERDAS E PRÉ-PAGAMENTO 85
GARANTIAS DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO 85
NÍVEL DE CONCENTRAÇÃO DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO 85
TAXA DE DESCONTO NA AQUISIÇÃO DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO 85
FATORES DE RISCO 86
RISCOS DA OPERAÇÃO 86
RISCOS DOS CRI E DA OFERTA 88
RISCOS DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO 90
RISCOS RELACIONADOS À DEVEDORA 93

LICENÇAS E AUTORIZAÇÕES AMBIENTAIS 105
DESCARTE DE RESÍDUOS 105
ÁREAS CONTAMINADAS 106
RESPONSABILIDADE AMBIENTAL 106
RISCOS DO REGIME FIDUCIÁRIO 109
RISCOS RELACIONADOS À CEDENTE 109
RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA 109
RISCOS RELACIONADOS AOS SETORES DA ECONOMIA NOS QUAIS A EMISSORA ATUA 111
EFEITOS RELACIONADOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA 113
RISCOS RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS 113
SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO BRASIL 116
VISÃO GERAL DO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA 116
O SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO – SFI 116
EVOLUÇÃO RECENTE DO MERCADO BRASILEIRO DE SECURITIZAÇÃO 116
COMPANHIAS SECURITIZADORAS 117
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS 117
OFERTA PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS 118
REGIME FIDUCIÁRIO 118
MEDIDA PROVISÓRIA Nº 2.158-35/01 118
TRIBUTAÇÃO DOS CRI 120
INVESTIDORES RESIDENTES OU DOMICILIADOS NO BRASIL 120
INVESTIDORES RESIDENTES OU DOMICILIADOS NO EXTERIOR 121
IMPOSTO SOBRE OPERAÇÕES FINANCEIRAS (IOF) 121
SUMÁRIO DA EMISSORA 122
BREVE HISTÓRICO 122
NEGÓCIOS, PROCESSOS PRODUTIVOS, PRODUTOS E SERVIÇOS OFERECIDOS 122
DESCRIÇÃO DOS PRODUTOS E/OU SERVIÇOS EM DESENVOLVIMENTO 123
ADMINISTRAÇÃO DA SECURITIZADORA 123
CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO 123
DIRETORIA 124
DESCRIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E PRINCIPAIS ACIONISTAS DA SECURITIZADORA 125
DESCRIÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DA EMISSORA 125
OFERTAS PÚBLICAS REALIZADAS 125
PROTEÇÃO AMBIENTAL 125
PENDÊNCIAS JUDICIAIS E TRABALHISTAS 125
RELACIONAMENTO COM FORNECEDORES E CLIENTES 125
RELAÇÃO DE DEPENDÊNCIA DOS MERCADOS NACIONAIS E/OU ESTRANGEIROS 126
CONTRATOS RELEVANTES CELEBRADOS PELA EMISSORA 126
NEGÓCIOS COM PARTES RELACIONADAS 126
PATENTES, MARCAS E LICENÇAS 126
NÚMERO DE FUNCIONÁRIOS E POLÍTICA DE RECURSOS HUMANOS 126
CONCORRENTES 126
EFEITOS DA AÇÃO GOVERNAMENTAL NOS NEGÓCIOS DA EMISSORA 126
AUDITORES INDEPENDENTES RESPONSÁVEIS POR AUDITAR AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS 3 ÚLTIMOS EXERCÍCIOS SOCIAIS 127

GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES 127
CINCO PRINCIPAIS FATORES DE RISCO DA EMISSORA 128
RISCOS RELATIVOS À LIMITAÇÃO DA RESPONSABILIDADE DA EMISSORA E AO PATRIMÔNIO SEPARADO 128
RISCOS RELACIONADOS À FALÊNCIA, RECUPERAÇÃO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL DA EMISSORA 128
RISCOS ASSOCIADOS AOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA EMISSÃO 128
CRESCIMENTO DA EMISSORA E DE SEU CAPITAL 128
INFORMAÇÕES RELATIVAS AO COORDENADOR LÍDER 129
INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA 131
HISTÓRICO E PRINCIPAIS EVENTOS SOCIETÁRIOS 131
ORGANOGRAMA SOCIETÁRIO 133
OBJETO SOCIAL 133
CAPITAL SOCIAL 134
ESTRUTURA ORGANIZACIONAL E ADMINISTRAÇÃO DA DEVEDORA 134
MERCADO DE ATUAÇÃO 137
PRINCIPAIS CONCORRENTES 138
PRINCIPAIS CLIENTES 139
EXPERIÊNCIA PRÉVIA EM OPERAÇÕES DE SECURITIZAÇÃO 139
MODELO DE NEGÓCIOS 140
LANÇAMENTO CONTRATADO 141
VENDA REPASSADA 141
VENDAS EM LOJAS PRÓPRIAS 141
CONSTRUÇÃO PELO MÉTODO DE PAREDE DE CONCRETO COM FORMAS DE ALUMÍNIO 142
VANTAGENS COMPETITIVAS DA DEVEDORA 142
DESTAQUES OPERACIONAIS 143
ALTAS BARREIRAS DE ENTRADA, PERMITINDO LIDERANÇA NOS MERCADOS MAIS RENTÁVEIS 145
MARCA RECONHECIDA 146
ESTRATÉGIA DA DEVEDORA 146
FOCAR NOS SEGMENTOS FAIXA 2 E FAIXA 1,5 DO PROGRAMA MCMV 146
FOCAR EM MAXIMIZAR RENTABILIDADE COM MÍNIMA EXPOSIÇÃO AO RISCO 148
DESTAQUES FINANCEIROS 149
CAPITALIZAÇÃO DA DEVEDORA 150
INFORMAÇÕES ADICIONAIS SOBRE A DEVEDORA: 152
INFORMAÇÕES RELATIVAS À CEDENTE 161
RELACIONAMENTOS 162
ENTRE O COORDENADOR LÍDER E A EMISSORA 162
ENTRE O COORDENADOR LÍDER E A DEVEDORA 162
ENTRE O COORDENADOR LÍDER E A CEDENTE 162
ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O AGENTE FIDUCIÁRIO 162
ENTRE A EMISSORA E A DEVEDORA 162
ENTRE A EMISSORA E A CEDENTE 163
ENTRE A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO 163
ENTRE A EMISSORA E O CUSTODIANTE 163
ENTRE A EMISSORA E O BANCO LIQUIDANTE 163
ENTRE A DEVEDORA E A CEDENTE 163
ENTRE A DEVEDORA, A CEDENTE E O AGENTE FIDUCIÁRIO E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE 163

ANEXOS **165**
ANEXO I - ATA DE REUNIÃO DA DIRETORIA DA EMISSORA **167**
ANEXO II - ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA **175**
ANEXO III - ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES **187**
ANEXO IV - TERMO DE SECURITIZAÇÃO **241**
ANEXO V - CONTRATO DE CESSÃO **337**
ANEXO VI - RELATÓRIO DEFINITIVO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO **383**
ANEXO VII - DECLARAÇÃO DA EMISSORA **391**
ANEXO VIII - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER **399**
ANEXO IX - DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO **405**

DEFINIÇÕES

Neste Prospecto Preliminar, as expressões ou palavras grafadas com iniciais maiúsculas terão o significado atribuído conforme a descrição abaixo, exceto se de outra forma indicar o contexto. Todas as definições estabelecidas neste Prospecto Preliminar que designem o singular incluirão o plural e vice-versa e poderão ser empregadas indistintamente no gênero masculino ou feminino, conforme o caso.

"Agência de Classificação de Risco":	STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 201, conjunto 181 e 182, Pinheiros, CEP 05426-100, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 02.295.585/0001-40, responsável pela classificação de risco dos CRI, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista na Cláusula 13.1.1., (viii) do Termo de Securitização;
"Agente Fiduciário":	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araujo, nº 221, conjunto 93, CEP 05428-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, que atuará como representante dos Titulares dos CRI conforme as atribuições previstas neste Termo de Securitização, em especial na Cláusula 11.3, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista na Cláusula 13.1.1., (vii), do Termo de Securitização;
"ANBIMA":	ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS – ANBIMA, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, 230, 13º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.271.171/0001-77;
"Anúncio de Encerramento":	O anúncio de encerramento da Oferta a ser divulgado pela Emissora e pelo Coordenador Líder na página da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400;
"Anúncio de Início":	O anúncio de início da Oferta a ser divulgado pela Emissora e pelo Coordenador Líder na página da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 52 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400;
"Assembleia Geral dos Titulares de CRI" ou "Assembleia Geral":	A Assembleia Geral dos titulares de CRI, na forma da Cláusula 7ª do Termo de Securitização e da seção "Informações relativas aos CRI e à Oferta – Assembleia Geral", na página 44 deste Prospecto Preliminar;
"Aviso ao Mercado":	O aviso ao mercado, publicado pela Emissora e pelo Coordenador Líder no jornal "Valor Econômico" em 8 de setembro de 2017, e divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400;

"Aviso de Recebimento":	O comprovante escrito, emitido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, relativo ao recebimento de quaisquer notificações, com a assinatura da pessoa que recebeu e a data da entrega do documento, que possui validade jurídica para a comprovação do recebimento do objeto postal ao qual se vincula;
"B3":	significa a B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO - SEGMENTO CETIP UTVM, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, para prestação de serviços de custódia de ativos escriturais e liquidação financeira;
"Banco Liquidante":	O ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal CEP 04344-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável por operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, nos termos da Cláusula 3.22 do Termo de Securitização, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista na Cláusula 3.22 do Termo de Securitização;
"Boletim de Subscrição":	O boletim de subscrição por meio do qual os Investidores subscreverão os CRI;
"Brasil" ou "País":	A República Federativa do Brasil;
"CCI":	A Cédula de Crédito Imobiliário emitida pela Cedente para representação do Crédito Imobiliário, a qual encontra-se descrita no Anexo V ao Termo de Securitização;
"Cedente":	A ARES SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 18.906.382/0001-82;
"CETIP21":	O módulo CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
"CMN":	O Conselho Monetário Nacional;
"CNPJ/MF":	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;
"Código ANBIMA":	O "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários", conforme em vigor nesta data;
"Código Civil":	Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
"COFINS":	A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;

"Compromisso de Subscrição":	O compromisso assumido pelo Coordenador Líder no Contrato de Distribuição, desde que atendidas as condições precedentes previstas na Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição, de subscrever e integralizar CRI equivalentes à diferença entre (i) 100.000 (cem mil) CRI; e (ii) a quantidade de CRI efetivamente subscrita e integralizada até a data de encerramento do Prazo Máximo de Colocação, a ser exercido ao final do Prazo Máximo de Colocação, caso não tenham sido subscritos e integralizados CRI equivalentes a 100.000 (cem mil) CRI e desde que não ocorra neste período nenhuma ação da Standard&Poors que rebaixe o rating da Devedora, resultando em um rating inferior a BBB+(Bra), em escala local, independentemente da perspectiva;
"Conta Centralizadora":	A conta corrente de titularidade da Emissora n.º 20375-8, mantida na agência n.º 0350 do Itaú Unibanco S.A., na qual serão depositados os recursos decorrentes da integralização dos CRI e demais recursos relativos ao Crédito Imobiliário, observado o disposto na Cláusula 4.2.1 do Termo;
"Contrato de Distribuição":	O "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, com Compromisso de Subscrição, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 104ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.*", celebrado em 6 de setembro de 2017, entre a Emissora, o Coordenador Líder, a Devedora e a Cedente;
"Coordenador Líder":	A XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, 10º andar, Itaim Bibi, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de instituição intermediária líder da distribuição dos CRI, sendo-lhe devido, para tanto, o comissionamento prevista no Contrato de Distribuição;
"Crédito Imobiliário":	São os créditos imobiliários representados pela CCI e oriundos das Debêntures, com valor total da emissão de R$270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão de Debêntures;
"CRI":	Os certificados de recebíveis imobiliários da 104ª série da 1ª emissão da Emissora;
"CRI em Circulação" para fins de quórum:	Todo(s) o(s) CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora, pela Devedora e 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;
"CSLL":	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;

"Custodiante":	A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA., acima qualificada, responsável pela custódia da Escritura de Emissão de CCI representativa do Crédito Imobiliário e por efetuar o lançamento dos dados e informações da CCI na B3, conforme as atribuições previstas na Escritura de Emissão de CCI , sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista na Cláusula 13.1.1., (vi), do Termo de Securitização.
"CVM":	A Comissão de Valores Mobiliários;
"Data de Emissão":	A data de emissão dos CRI, qual seja, 6 de setembro de 2017;
"Data de Emissão da CCI":	A data de emissão da CCI, qual seja 6 de setembro de 2017;
"Data de Emissão das Debêntures":	A data de emissão das Debêntures, qual seja 6 de setembro de 2017;
"Datas de Integralização":	A integralização dos CRI ocorrerá durante todo o Prazo Máximo de Colocação, observados os eventos que ensejam o encerramento da Oferta, conforme previstos no Contrato de Distribuição, sendo cada uma, uma "Data de Integralização";
"Data de Vencimento":	A data de vencimento efetiva dos CRI, qual seja, 18 de janeiro de 2021;
"Debêntures":	As 270.000 (duzentas e setenta mil) debêntures, em série única, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 3ª emissão da Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
"Despesas":	As despesas a serem direta ou indiretamente arcadas pela Devedora, incorridas ou a incorrer pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função, desde que prévia e expressamente aprovadas pela Devedora listadas na Cláusula 13 do Termo de Securitização;
"Dia Útil":	Todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional;
"Devedora" ou "Tenda":	CONSTRUTORA TENDA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta categoria A perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Álvares Penteado, nº 61, 5º andar, Centro, CEP 01012-001, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 71.476.527/0001-35

"Distribuição Parcial":	A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, na forma do artigo 30 da Instrução CVM 400, desde que haja a colocação de CRI equivalentes ao Montante Mínimo. O investidor poderá, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja distribuição: (i) da totalidade dos CRI ofertados, sem considerar o eventual exercício da Opção de Lote Adicional e da Opção de Lote Suplementar; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima dos CRI originalmente objeto da Oferta, definida conforme critério do próprio investidor, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo. Na hipótese prevista no item (ii), acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade dos CRI por ele subscritos e integralizados ou quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI por ele subscritos e integralizados. Caso a quantidade de CRI integralizada seja inferior ao necessário para atingir o Valor Total da Emissão, respeitada a colocação de CRI equivalentes ao Montante Mínimo, os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora;
"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) os Prospectos; (vi) o boletim de subscrição das Debêntures; (vii) o Contrato de Distribuição; e (viii) os demais instrumentos celebrados no âmbito da Emissão e da Oferta;
"Edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI":	Significa o anúncio, a ser divulgado no "Jornal Valor Econômico" e/ou por meio de carta, a ser enviada eletronicamente aos Titulares de CRI pelo Agente Fiduciário, que deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI;
"Emissão":	Significa a emissão dos CRI. A Emissão regulada pelo Termo de Securitização é realizada consoante o Estatuto Social da Emissora, mediante deliberação tomada em reunião de Diretoria da Emissora realizada em 31 de julho de 2017, cuja ata foi devidamente registrada na JUCESP em 18 de agosto de 2017, sob o nº 377.751/17-0 e publicada no jornal "DCI" em 6 de setembro de 2017 e no Diário Oficial Empresarial do Estado de São Paulo em 6 de setembro de 2017, por meio da qual foi autorizado o aumento do limite da 1ª emissão de CRI da Emissora para até R$30.000.000.000,00 (trinta bilhões de reais), sendo que, até a presente data, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive já considerando os referidos CRI, no valor de R$10.548.455.155,24 (dez bilhões, quinhentos e quarenta e oito milhões, quatrocentos e cinquenta e cinco mil, cento e cinquenta e cinco reais e vinte e quatro centavos), não atingiu este limite;

"Emissora" ou "Securitizadora":	A ÁPICE SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 12.130.744/0001-00, responsável pela aquisição do Crédito Imobiliário e sua vinculação aos CRI, pelo pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI nos termos do Termo de Securitização, pelo repasse, aos Titulares dos CRI, de todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, dentre outras responsabilidades previstas no Termo de Securitização, especial na Cláusula 2.3.1. do Termo de Securitização, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista na Cláusula 13.1.1., itens (ii) a (iv) do Termo de Securitização;
"Empreendimentos Imobiliários"	Os empreendimentos imobiliários listados no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo IX do Termo de Securitização, aos quais serão destinados os recursos captados com a Oferta;
"Escritura de Emissão de CCI":	O "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Emissora e a Vórtx, para a emissão da CCI representativa do Crédito Imobiliário, a qual será vinculada aos CRI;
"Escritura de Emissão de Debêntures":	O *"Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da Construtora Tenda S.A."*, celebrado em 6 de setembro de 2017, entre a Devedora e a Cedente, com a interveniência anuência da Emissora e do Agente Fiduciário;
"Escriturador":	ITAÚ CORRETORA DE VALORES S/A, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI desta Emissão, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista na Cláusula 13.1.1., (v), do Termo de Securitização;
"Eventos de Resgate Antecipado":	Os eventos que poderão ensejar o resgate antecipado dos CRI, conforme previsto na Cláusula 6ª do Termo de Securitização;
"IGP-M":	O Índice Geral de Preços ao Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
"IPCA":	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
"Instrução CVM 358":	A Instrução da CVM nº 358, de 03 de janeiro de 2002, conforme alterada;
"Instrução CVM 400":	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
"Instrução CVM 414":	A Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;

"Instrução CVM 539":	A Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;
"Instrução CVM 541":	A Instrução da CVM nº 541, de 20 de dezembro de 2013, conforme alterada;
"Instrução CVM 583":	A Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016;
"Investidores" ou "Titulares de CRI":	Significam os investidores qualificados ou não, conforme definidos no artigo 9º-B e 9º-A da Instrução CVM 539;
"IOF/Câmbio":	O Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;
"IOF/Títulos":	O Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;
"IRRF":	O Imposto de Renda Retido na Fonte;
"IRPJ":	O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;
"JUCESP":	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
"Lei 6.385":	A Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada;
"Lei 8.981":	A Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada;
"Lei 9.514":	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
"Lei 10.931":	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
"Lei 11.033":	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;
"Lei das Sociedades por Ações":	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
"MDA":	O MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;
"Montante Mínimo":	O montante de, no mínimo, R$100.000.000,00 (cem milhões de reais), a ser distribuído no âmbito da Oferta;
"Oferta":	A oferta pública dos CRI, realizada nos termos da Instrução CVM 400 e da Instrução CVM 414, a qual: (i) é destinada aos Investidores; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) dependerá de registro perante a CVM, da divulgação do Anúncio de Início e da disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;
"Oferta de Resgate Antecipado":	A oferta resgate antecipado total das Debêntures que poderá ser realizado pela Devedora nos termos da Cláusula 4.9. da Escritura de Emissão de Debêntures;

"<u>Opção de Lote Adicional</u>":	A opção da Emissora, após consulta e concordância prévia do Coordenador Líder e da Tenda, de aumentar a quantidade dos CRI originalmente ofertados em até 20% (vinte por cento), destinados a atender o eventual excesso de demanda constatado no decorrer da Oferta nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400;
"<u>Participantes Especiais</u>":	Outras instituições integrantes do sistema de distribuição, habilitadas e autorizadas pela CVM para participar da distribuição de títulos e valores mobiliários, nos termos da legislação em vigor, convidadas pelo Coordenador Líder para participar do processo de distribuição dos CRI apenas para o recebimento de ordens, nos termos do Contrato de Distribuição e de cada Termo de Adesão conforme celebrados entre o Coordenador Líder e cada Participante Especial, sendo-lhes devida, para tanto, a remuneração prevista nos respectivos Termos de Adesão;
"<u>Patrimônio Separado</u>":	O patrimônio separado constituído pela Emissora, que deverá destacar-se do seu patrimônio comum, destinado exclusiva e especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
"<u>Pessoas Vinculadas</u>":	Quaisquer das seguintes pessoas: (i) controladores, administradores ou empregados da Emissora, da Devedora ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores ou administradores do Coordenador Líder e/ou de qualquer dos Participantes Especiais; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder e/ou de qualquer dos Participantes Especiais diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder e/ou a qualquer dos Participantes Especiais; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder e/ou qualquer dos Participantes Especiais, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Coordenador Líder e/ou dos Participantes Especiais; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Coordenador Líder e/ou a qualquer dos Participantes Especiais 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>PIS</u>":	A Contribuição ao Programa de Integração Social;
"Prazo Máximo de Colocação":	O prazo máximo de colocação dos CRI, de até 6 (seis) meses contados a partir da data da divulgação do Anúncio de Início da Oferta;

"Preço de Integralização":	Os CRI serão integralizados à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional: (i) na Primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário; e (ii) nas demais Datas de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização;
"Primeira Data de Integralização":	A primeira data em que os CRI forem integralizados;
"Prospecto Definitivo":	O prospecto definitivo da Oferta, a ser disponibilizado após o registro da Oferta, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6-B da Instrução CVM 400;
"Prospecto Preliminar" ou "Prospecto":	O presente prospecto preliminar da Oferta;
"Regime Fiduciário":	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre o Crédito Imobiliário representado pela CCI e a Conta Centralizadora, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes ao Crédito Imobiliário, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados do Crédito Imobiliário e da Conta Centralizadora, na forma do artigo 9º da Lei 9.514;
"Remuneração":	A remuneração dos CRI incidirá sobre o Valor Nominal Unitário, e será equivalente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (*spread*) equivalente a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada a partir da Primeira Data de Integralização até a data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula constante no Termo de Securitização;
"Remuneração das Debêntures":	A remuneração que será paga ao titular das Debêntures incidirá sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures, e será equivalente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (*spread*) equivalente a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada a partir da primeira data de integralização das Debêntures até a data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula constante na Escritura de Emissão de Debêntures;
"Resgate Antecipado":	O resgate antecipado total dos CRI que será realizado na hipótese prevista na Cláusula 6ª de Termo de Securitização;
"Resgate Antecipado das Debêntures":	O resgate antecipado total das Debêntures que poderá ser realizado pela Devedora nos termos da Cláusula 4.9.1 da Escritura de Emissão de Debêntures;

"Taxa de Administração":	Significa a remuneração que a Emissora fará jus, pela administração do Patrimônio Separado, no valor mensal de R$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IGP-M, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI pela Devedora, e as demais serão pagas mensalmente pela Devedora diretamente à Emissora. A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. A referida remuneração será acrescida de 70% (setenta por cento) no valor, se ocorrer o vencimento antecipado das Debêntures e os valores então devidos pela Devedora não forem pagos tempestivamente;
"Taxa DI":	A variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI over extra grupo de um dia, calculadas e divulgadas pela B3, no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (http://www.cetip.com.br), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, expressa na forma percentual ao ano, conforme definido na Cláusula 5 do Termo de Securitização;
"Taxa SELIC":	A taxa de juros média ajustada dos financiamentos diários apurados pelo Sistema Especial de Liquidação e Custódia (Selic) para títulos federais;
"Termo de Adesão":	Cada "*Termo de Adesão ao Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, com Compromisso de Subscrição, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 104ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.*", conforme celebrado entre o Coordenador Líder e cada Participante Especial;
"Termo de Securitização" ou "Termo":	O "*Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 104ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.*" a ser celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário;
"Valor da Cessão":	A importância que a Emissora pagará à Cedente pela aquisição da CCI representativa da totalidade do Crédito Imobiliário, nos termos da Cláusula 3.1 do Contrato de Cessão;
"Valor Nominal Unitário":	Na Data de Emissão, correspondente a R$1.000,00 (mil reais);

"Valor Total da Emissão":	Na Data da Emissão, o valor correspondente a R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), observado que: (i) a Oferta pode ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI desde que haja colocação de CRI equivalentes a, no mínimo, o Montante Mínimo; e (ii) o valor total originalmente ofertado poderá ser aumentado em até 35% (trinta e cinco por cento) mediante o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional e/ou da Opção de Lote Suplementar isto é, em até 70.000 (setenta mil) CRI, equivalentes a até R$70.000.000,00 (setenta milhões de reais).

DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO PRELIMINAR POR REFERÊNCIA

As informações referentes à situação financeira da Emissora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais e outras informações exigidas no anexo III e anexo III-A, ambos da Instrução CVM 400, incluindo também **(i)** a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Emissora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos Controladores, bem como empresas coligadas, sujeitas a Controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Emissora, e **(ii)** análise e comentários da administração sobre as demonstrações financeiras da Emissora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Emissora, elaborado nos termos da Instrução CVM 480, que se encontra disponível para consulta no seguinte link: 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 "Informações Periódicas e Eventuais de Companhia", buscar "Ápice Securitizadora S.A." no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em "Ápice Securitizadora S.A.". Posteriormente, clicar em "Formulário de Referência").

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras – DFP e as informações financeiras trimestrais – ITR, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normais internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo *International Accounting Standarts Board* (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2016, 2015 e 2014 e para o trimestre encerrado em 31 de março de 2017 podem ser encontradas no seguinte link: 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 "Informações Periódicas e Eventuais de Companhia", buscar "Ápice Securitizadora S.A." no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em "Ápice Securitizadora S.A.". Posteriormente, selecionar "DFP" ou "ITR", conforme o caso, relativas ao respectivo período).

As informações divulgadas pela Devedora acerca de suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2016, 2015 e 2014 podem ser encontradas no seguintes link: www.cvm.gov.br (neste *website*, acessar "Informações de Regulados", clicar em "Companhias", clicar em "Consulta a Informações de Companhias", depois clicar em "Documentos e Informações de Companhia em seguida em "Informações Periódicas e Eventuais de Companhias" buscar por "Construtora Tenda", clicar em "Construtora Tenda S/A" e selecionar "ITR" ou "DFP", conforme o caso).

CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO

Este Prospecto Preliminar inclui estimativas e projeções, inclusive na Seção "Fatores de Risco", deste Prospecto Preliminar.

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

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

(i) conjuntura econômica e mercado imobiliário global e nacional;

(ii) dificuldades técnicas nas suas atividades;

(iii) alterações nos negócios da Emissora, da Cedente ou da Devedora;

(iv) acontecimentos políticos, econômicos e sociais no Brasil e no exterior e outros fatores mencionados na Seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Preliminar;

(v) intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;

(vi) alterações nas condições gerais da economia, incluindo, exemplificativamente, a inflação, taxas de juros, nível de emprego, crescimento populacional e confiança do consumidor;

(vii) capacidade de pagamento dos financiamentos contraídos pela Devedora e/ou pela Cedente e cumprimento de suas obrigações financeiras;

(viii) capacidade de pagamento das obrigações contraídas pela Cedente em decorrência da subscrição das Debêntures;

(ix) capacidade da Devedora e/ou da Cedente de contratar novos financiamentos e executar suas estratégias de expansão; e/ou

(x) outros fatores mencionados na Seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Preliminar e no item 4. Fatores de Risco do Formulário de Referência da Emissora, incorporado por referência a este Prospecto Preliminar.

As palavras "acredita", "pode", "poderá", "estima", "continua", "antecipa", "pretende", "espera" e palavras similares têm por objetivo identificar estimativas. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que não se pode assegurar que serão atualizadas ou revisadas em razão da disponibilização de novas informações, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Estas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em qualquer garantia de um desempenho futuro, sendo que os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras, constantes neste Prospecto Preliminar.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto Preliminar podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e desempenho da Emissora, da Devedora e/ou da Cedente 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.

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e os CRI. **Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Preliminar, inclusive seus Anexos e do Termo de Securitização e, em especial, a Seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Preliminar**. Para uma descrição mais detalhada da operação que dá origem ao Crédito Imobiliário, vide a seção "Informações Relativas à Oferta" deste Prospecto Preliminar.

Securitizadora	Ápice Securitizadora S.A., companhia aberta, com sede na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, São Paulo – SP, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.130.744/0001-00.
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, 10º andar, Itaim Bibi, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78.
Agente Fiduciário	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araujo, nº 221, conjunto 93, CEP 05428-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88. Os potenciais Investidores poderão ser atendidos por meio do telefone (11) 3030-7177, do website http://www.vortxbr.com, ou do email: agentefiduciario@vortxbr.com.
Escriturador	Itaú Corretora de Valores S/A, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64.
Banco Liquidante	Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902,inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04.
Autorizações Societárias	A emissão e a oferta dos certificados de recebíveis imobiliários da 104ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora foram devidamente aprovadas (i) mediante deliberações tomadas em reuniões de Diretoria da Emissora realizadas em 14 de abril de 2014, cuja ata foi devidamente registrada na JUCESP em 30 de abril de 2014, sob o nº 159.155/14-9 e publicada no jornal "DCI" em 23 de maio de 2014 e no Diário Oficial Empresarial do Estado de São Paulo em 23 de maio de 2014, por meio da qual foi autorizado o aumento do limite da 1ª emissão de CRI da Emissora para até R$12.000.000.000,00 (doze bilhões de reais), sendo que, até a data deste Prospecto Preliminar, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive já considerando os referidos CRI, no valor de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), não atingiu este limite; e (ii) por deliberação na Reunião de Diretoria da Emissora, realizada em 5 de setembro de 2017, cuja ata será arquivada na JUCESP e publicada no jornal "DCI" e no Diário Oficial do Estado de São Paulo. A subscrição e integralização das Debêntures, a cessão do Crédito Imobiliário e a assinatura dos demais documentos relacionados à Emissão foram aprovados na Reunião de Sócios da Cedente, realizada em 5 de setembro de 2017, cuja ata será arquivada na JUCESP e publicada no jornal "O Estado de S. Paulo" e no "Diário Oficial do Estado de São Paulo".

	A emissão dos CRI e a emissão das Debêntures foram aprovadas na Reuniões do Conselho de Administração da Devedora, realizada em 6 de setembro de 2017, cuja ata será arquivada na JUCESP.
Crédito Imobiliário	Os créditos representados pela CCI e oriundos das Debêntures, com valor total da emissão de R$270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.
Código ISIN	BRAPCSCRI2R3.
Local e Data de Emissão dos CRI objeto da Oferta	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sendo a data de emissão dos CRI, 6 de setembro de 2017.
Montante Mínimo	O montante de, no mínimo, R$100.000.000,00 (cem milhões de reais), a ser distribuído no âmbito da Oferta.
Compromisso de Subscrição	O compromisso assumido pelo Coordenador Líder no Contrato de Distribuição, desde que atendidas as condições precedentes previstas na Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição, de subscrever e integralizar CRI equivalentes à diferença entre (i) 100.000 (cem mil) CRI; e (ii) a quantidade de CRI efetivamente subscrita e integralizada até a data de encerramento do Prazo Máximo de Colocação, a ser exercido ao final do Prazo Máximo de Colocação, caso não tenham sido subscritos e integralizados CRI equivalentes a 100.000 (cem mil) CRI e desde que não ocorra neste período nenhuma ação da Standard&Poors que rebaixe o rating da Devedora, resultando em um rating inferior a BBB+(Bra), em escala local, independentemente da perspectiva.
Distribuição Parcial	A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, na forma do artigo 30 da Instrução CVM 400, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo. O investidor poderá, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja distribuição: (i) da totalidade dos CRI ofertados, sem considerar o eventual exercício da Opção de Lote Adicional e da Opção de Lote Suplementar; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima dos CRI originalmente objeto da Oferta, definida conforme critério do próprio investidor, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo. Na hipótese prevista no item (ii), acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade dos CRI por ele subscritos e integralizados ou quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI por ele subscritos e integralizados. Caso a quantidade de CRI integralizada seja inferior ao necessário para atingir o Valor Total da Emissão, respeitada a colocação de CRI equivalentes ao

	Montante Mínimo, os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora. A ocorrência de distribuição parcial da Oferta poderá ocasionar riscos aos Investidores, notadamente de liquidez, conforme descrito no fator de risco "*Risco de distribuição parcial e de redução de liquidez dos CRI*", na página 88 deste Prospecto Preliminar.
Valor Total da Emissão	Na Data da Emissão, o valor correspondente a R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), observado que: (i) a Oferta pode ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI desde que haja colocação de CRI equivalentes ao Montante Mínimo; e (ii) o valor total originalmente ofertado poderá ser aumentado em até 35% (trinta e cinco por cento) mediante o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional e/ou da Opção de Lote Suplementar isto é, em até 70.000 (setenta mil) CRI, equivalentes a até R$70.000,00 (setenta mil reais).
Quantidade de CRI	Serão emitidos 200.000 (duzentos mil) CRI, observado: (i) que a Oferta pode ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, observado o Montante Mínimo; e (iii) o eventual exercício da Opção de Lote Adicional e/ou da Opção de Lote Suplementar.
Valor Nominal Unitário	Os CRI terão valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), na Primeira Data de Integralização.
Oferta	Os CRI da 104ª (centésima quarta) série da 1ª (primeira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, que serão objeto de distribuição pública nos termos da Instrução CVM 400.
Lastro dos CRI	Crédito Imobiliário, representado pela CCI emitida pela Cedente, sob forma escritural, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, para representar a totalidade do Crédito Imobiliário.
Emitente da CCI	A Cedente.
Data de Emissão da CCI	A data de emissão da CCI é 6 de setembro de 2017.
Valor Total da CCI	O valor nominal da CCI totalizará R$270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais), na Data de Emissão da CCI.
Forma dos CRI	Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural.
Atualização Monetária	Os CRI não serão objeto de atualização monetária.
Remuneração	A partir da Primeira Data de Integralização, os CRI farão jus a juros remuneratórios, incidentes de forma anual, ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sobre o Valor Nominal Unitário, correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescido de um *spread* de 0,90% a.a. (noventa centésimos por cento ao ano), calculada a partir da Primeira Data de Integralização até a data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula constante do Termo de Securitização.
Data de Vencimento dos CRI	A data de vencimento efetiva dos CRI será 18 de janeiro de 2021.

Pagamento da Remuneração e da Amortização dos CRI	A Remuneração e a amortização dos CRI serão pagos em parcela única, na Data de Vencimento dos CRI.
Possibilidade de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI	É vedada a amortização antecipada facultativa ou resgate antecipado facultativo dos CRI, inclusive a exclusivo critério da Emissora.
Regime Fiduciário	Na forma do artigo 9º da Lei 9.514, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre o Crédito Imobiliário incluindo a Conta Centralizadora, nos termos do Termo de Securitização, constituindo referido Crédito Imobiliário lastro para a emissão dos CRI.
Garantia	Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, os quais não contarão também com garantia flutuante da Emissora.
Cessão do Crédito Imobiliário	A cessão do Crédito Imobiliário será realizada na data de assinatura do Contrato de Cessão, sendo que o pagamento do Valor da Cessão apenas será realizado após cumprimento das condições precedentes, de forma fracionada, conforme ocorra a integralização dos CRI em cada uma das Datas de Integralização .
Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado	Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos descritos na Cláusula 12.1 do Termo de Securitização e na seção "Informações Relativas à Oferta – Liquidação do Patrimônio Separado" deste Prospecto, o Agente Fiduciário deverá assumir imediatamente a administração do Patrimônio Separado e convocar a Assembleia Geral de modo a deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou a sua administração por uma nova companhia securitizadora, conforme descrito na seção Informações Relativas à Oferta - Assembleia Geral" deste Prospecto Preliminar.
Boletim de Subscrição	A aquisição dos CRI será formalizada mediante a assinatura do Boletim de Subscrição pelos Investidores, que estarão sujeitos aos termos e condições da Oferta e aqueles previstos nos seus respectivos Boletins de Subscrição. O Boletim de Subscrição será assinado somente após o registro definitivo da Oferta pela CVM e durante o Prazo Máximo de Colocação.
Preço de Integralização e Forma de Integralização	Os CRI serão integralizados à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional: (i) na Primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário; e (ii) nas demais Datas de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização.
Depósito para Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica	Os CRI serão depositados, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM 541, para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3 e, para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

Forma e Procedimento de Distribuição dos CRI	A distribuição primária dos CRI será pública, sob regime de melhores esforços de colocação, observados o Compromisso de Subscrição e os termos e condições estipulados no Contrato de Distribuição, os quais se encontram descritos também neste Prospecto Preliminar. Os CRI serão distribuídos de acordo com o procedimento descrito na seção "Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta" deste Prospecto Preliminar.
Pessoas Vinculadas	Para fins da Oferta, serão consideradas "Pessoas Vinculadas" quaiquer das seguintes pessoas: (i) controladores, administradores ou empregados da Emissora, da Devedora ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores ou administradores do Coordenador Líder e/ou de qualquer dos Participantes Especiais; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder e/ou de qualquer dos Participantes Especiais diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder e/ou a qualquer das Participantes Especiais; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder e/ou qualquer dos Participantes Especiais, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Coordenador Líder e/ou dos Participantes Especiais; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Coordenador Líder e/ou a qualquer dos Participantes Especiais 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.
Público-Alvo da Oferta	Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores.
Inadequação do Investimento	O investimento em CRI não é adequado aos investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr riscos relacionados à Devedora e ao setor imobiliário; e/ou (iii) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso à consultoria especializada. O Investidor deverá ler atentamente a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Preliminar e o item 4 do Formulário de Referência da Emissora, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em CRI, antes da tomada de decisão de investimento.

Prazo Máximo de Colocação	O prazo máximo de colocação dos CRI será de até 6 (seis) meses contados a partir da data da divulgação do Anúncio de Início, observado que a Oferta se encerrará após o primeiro dos eventos a seguir: (i) encerramento do Prazo Máximo de Colocação, considerada a possibilidade do exercício do Compromisso de Subscrição; (ii) colocação de CRI equivalentes ao Valor Total da Emissão, considerada a possibilidade do exercício do exercício da Opção de Lote Adicional e da Opção de Lote Suplementar; ou (iii) não cumprimento de quaisquer das condições precedentes previstas na Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição, a critério do Coordenador Líder.
Destinação dos Recursos	Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados na forma descrita na seção "Destinação dos Recursos" deste Prospecto Preliminar.
Assembleia Geral	Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, observado o disposto na Cláusula 7ª do Termo de Securitização. Outras informações podem ser encontradas na seção "Assembleia Geral", em "Informações Relativas à Oferta" deste Prospecto Preliminar.
Fatores de Risco	Os fatores de risco da Oferta encontram-se previstos na seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Preliminar devem ser considerados cuidadosamente antes da decisão de investimento nos CRI.
Vantagens e Restrições dos CRI	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.
Debêntures	O Crédito Imobiliário que lastreia os CRI é oriundo de debêntures privadas emitidas pela Devedora. A Escritura de Emissão de Debêntures pode ser verificada em sua íntegra no Anexo III a este Prospecto Preliminar.
Plano de Distribuição	O Coordenador Líder poderá levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, do Coordenador Líder e da Emissora, de modo que seja assegurado que (i) o tratamento dado aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes; e (iii) os representantes de venda recebam previamente exemplar do Prospecto Preliminar para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder. O procedimento de distribuição dos CRI pode ser verificado na seção "Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta" deste Prospecto Preliminar.

Inexistência de Manifestação de Auditores Independentes	As demonstrações financeiras anuais e as informações financeiras trimestrais – ITR da Emissora e da Devedora, anexas ao Prospecto Preliminar, foram objeto de auditoria e revisão, respectivamente, por parte de auditores independentes. Os números e informações da Emissora e da Devedora presentes no Prospecto Preliminar não foram objeto de revisão por parte de auditores independentes, e, portanto, não foram obtidas quaisquer manifestações de auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras da Emissora e da Devedora constantes do Prospecto Preliminar, relativamente às demonstrações financeiras publicadas, conforme recomendação constante do Código ANBIMA.
Ausência de opinião legal sobre o Formulário de Referência da Emissora	O Formulário de Referência da Emissora não foi objeto de auditoria legal para fins desta Oferta, de modo que não há opinião legal sobre *due diligence* com relação às informações constantes do Formulário de Referência da Emissora.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora, a Oferta, o Crédito Imobiliário e os CRI poderão ser obtidos junto ao Coordenador Líder, à Emissora e na sede da CVM.

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

A Emissora contratou a Agência de Classificação de Risco para a elaboração dos relatórios preliminar e definitivo de classificação de risco para esta Emissão, e para a revisão trimestral da classificação de risco até a Data de Vencimento dos CRI, a qual atribuiu o rating definitivo "brA+ (sf)" aos CRI.

A classificação de risco da Emissão deverá existir durante toda a vigência dos CRI, devendo tal classificação ser atualizada trimestralmente de acordo com o disposto no artigo 7, §7º da Instrução CVM nº 414/04. A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída pela Devedora, a seu exclusivo critério, sem necessidade de assembleia dos titulares de CRI mediante notificação ao Coordenador Líder, à Emissora e ao Agente Fiduciário em até 5 (cinco) dias contados da data em que ocorrer a substituição da agência de classificação de risco, observada em qualquer hipótese a obrigação de monitoramento trimestral do relatório de classificação de risco, por qualquer uma das seguintes empresas: (a) a Moody's América Latina Ltda., agência de classificação de risco com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.551, 16º andar, conjunto 1601, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.101.919/0001-05, ou (b) 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, nº 20, sala 401 B, Centro, CEP 20.010-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.813.375/0001-33.

IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DO COORDENADOR LÍDER, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DOS ASSESSORES JURÍDICOS DA OFERTA E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DA OFERTA

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

Emissora

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.
Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi
CEP 04506-000 – São Paulo, SP
At.: Arley Custódio Fonseca
Telefone: (11) 3071-4475
E-mail: mailto:middle@apicesec.com.br // juridico@apicesec.com.br

A Emissora é a responsável pela emissão dos CRI da presente Emissão.

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 Albernaz Lemos
Telefone: (11) 3526-1300
E-mail: estruturacao@xpi.com.br // juridicomc@xpi.com.br

O Coordenador Líder é a instituição responsável pela estruturação, coordenação, distribuição e colocação dos CRI no mercado.

Agente Fiduciário e Custodiante

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Ferreira de Araujo, nº 221, conjunto 93
CEP 05428-000 – São Paulo, SP
At.: Flavio Scarpelli // Eugênia Queiroga
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortxbr.com
Site: http://www.vortxbr.com/

O Agente Fiduciário será o responsável pelo cumprimento das atribuições constantes do Termo de Securitização, dentre as quais se destacam aquelas listadas na seção “Obrigações do Agente Fiduciário”, na página 61 deste Prospecto.

O Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI. Adicionalmente, o Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI no sistema de negociação da, considerando as informações encaminhadas pela Emissora, em planilha, no formato excel, no layout informado pelo Custodiante, contendo todas as informações necessárias ao lançamento no sistema de negociação da B3, bem como por: **(i)** guarda (custódia física) da Escritura de Emissão de CCI; **(ii)** assegurar à Emissora o acesso às informações sobre o registro da CCI; **(iii)** responsabilizar-se, na data do registro da CCI, pela adequação e formalização do registro da CCI; e **(iv)** prestar os serviços de registro da CCI e custódia da Escritura de Emissão de CCI, que inclui o acompanhamento de suas condições e retirada.

Assessor Jurídico da Oferta

PINHEIRO GUIMARÃES – ADVOGADOS
Avenida Rio Branco, 181, 27º andar
CEP 20040-918 – Rio de Janeiro, RJ
At.: Plinio Pinheiro Guimarães // Carolina Alonso
Telefone: (21) 4501-5000
E-mail: plinio@pinheiroguimaraes.com.br // calonso@pinheiroguimaraes.com.br

Assessor Jurídico da Devedora

MATTOS FILHO, VEIGA FILHO, MARREY JR. E QUIROGA ADVOGADOS
Alameda Joaquim Eugenio de Lima, 447
CEP 01403-001 – São Paulo, SP
At.: Bruno Tuca
Telefone: (11) 3147-2871
E-mail: btuca@mattosfilho.com.br

Os assessores legais são responsáveis pela elaboração e revisão dos documentos envolvidos na Oferta e pelo acompanhamento do processo de registro da Oferta junto à CVM.

Agência de Classificação de Risco

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 201, conjunto 181 e 182, Pinheiros
CEP 05426-100
São Paulo – SP
Tel.: (11) 3039-9706
Site: www.standardandpoors.com
E-mail: contatosbr@standardandpoors.com

A Agência de Classificação de Risco deverá avaliar e classificar os CRI quando do lançamento da Oferta, bem como enquanto a Oferta estiver em curso.

Banco Escriturador

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S/A
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.000, 10º andar, Itaim Bibi
CEP: 04538-132 – São Paulo, SP
At.: Andre Ricardo Sales
Telefone: (11) 2740-2568
E-mail: andre.sales@itau-unibanco.com.br

O Banco Escriturador é o responsável pela escrituração dos CRI.

Banco Liquidante/Mandatário

ITAÚ UNIBANCO S.A.
Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara
CEP 04344-902 – São Paulo, SP
At.: Andre Ricardo Sales
Telefone: (11) 2740-2568
E-mail: escrituracaorf@itau-unibanco.com.br // andre.sales@itau-unibanco.com.br

O Banco Liquidante/Mandatário é o responsável pela pelas liquidações financeiras da Emissora.

Devedora

CONSTRUTORA TENDA S.A.
Rua Álvares Penteado, 61, 5º andar
CEP 01012-001 – São Paulo, SP
At.: Renan Sanches // Nadia Luchiari
Telefone: (11) 3111-2594 // (11) 3111-9810
E-mail: renan.sanches@tenda.com // nluchiari@tenda.com

A Devedora é a devedora das Debêntures, representadas integralmente pela CCI que lastreia os CRI.

Cedente

ARES SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, Conjunto 12
CEP 04.506-000 – São Paulo,SP
At.: Arley Custódio Fonseca
Telefone: (11) 3071-4475
E-mail: middle@apicesec.com.br // juridico@apicesec.com.br

A Cedente é a subscritora das Debêntures, e a cedente do Crédito Imobiliário para a Securitizadora.

Câmara de Liquidação e Custódia Autorizada

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO
Alameda Xingu, 350, 2º andar, Alphaville
CEP 06455-030 – Barueri, SP
At.: Fabio Benites
Telefone: (11) 4152-9388
E-mail: fabio.benites@b3.com.br

A câmara de liquidação e custódia é responsável pela manutenção do ambiente de negociação dos CRI e pela liquidação das operações de negociação nela ocorrida.

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 E DO ITEM 15 DO ANEXO III À INSTRUÇÃO CVM 414

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

(i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que **(a)** as informações prestadas pela Emissora são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e **(b)** as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição no âmbito da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Emissora que integram o prospecto preliminar, e que vierem a integrar o prospecto definitivo da Oferta, são e serão, suficientes, permitindo aos Investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(ii) o Prospecto Preliminar da Oferta contém, e o Prospecto Definitivo da Oferta conterá, todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, dos CRI, da Emissora, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes no âmbito da Oferta;

(iii) o Prospecto Preliminar da Oferta foi, e o Prospecto Definitivo da Oferta será, elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 414; e

(iv) verificou com diligência a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Prospecto e no Termo de Securitização.

DECLARAÇÃO DA EMISSORA PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 E DO ITEM 15 DO ANEXO III À INSTRUÇÃO CVM 414

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

(i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta, tendo verificado a legalidade e a ausência de vícios na Oferta;

(ii) o Prospecto Preliminar da Oferta contém, e o Prospecto Definitivo da Oferta conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores, dos CRI, da Emissora e de suas atividades, respectiva situação econômico-financeira, riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes;

(iii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto Preliminar da Oferta e do Prospecto Definitivo da Oferta, 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;

(iv) o Prospecto Preliminar da Oferta foi, e o Prospecto Definitivo da Oferta será, elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 414; e

(v) verificou com diligência a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Prospecto e no Termo de Securitização.

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO PARA FINS DOS ARTIGOS 6 E 11, INCISO V DA INSTRUÇÃO CVM 583 E DO ITEM 15 DO ANEXO III À INTRUÇÃO CVM 414

O Agente Fiduciário, nos termos dos artigos 6 e 11, inciso V, da Instrução CVM 583 e do item 15 do Anexo III à Instrução CVM 414, exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta na CVM, declara que:

(i) verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, além a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Prospecto e no Termo de Securitização;

(ii) o Prospecto Preliminar da Oferta, o Prospecto Definitivo da Oferta e o Termo de Securitização contêm todas 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 Devedora, e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iii) o Prospecto Preliminar da Oferta foi, e o Prospecto Definitivo da Oferta será, elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 414;

(iv) sob as penas de lei, não ter qualquer impedimento legal, conforme dispõe o Art. 66, § 3º, da Lei das Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida; e

(v) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e no Termo de Securitização;

(vi) aceitar integralmente o Termo de Securitização, todas as suas Cláusulas e condições; e

(vii) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesses previstas no art. 5 da Instrução CVM 583.

O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou, ainda, em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões.

EXEMPLARES DO PROSPECTO

Os potenciais Investidores devem ler o Prospecto Preliminar e, quando houver, o Prospecto Definitivo, antes de tomar qualquer decisão de investir nos CRI.

Os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta poderão obter exemplares deste Prospecto Preliminar nos endereços e nos *websites* da Emissora e do Coordenador Líder indicados na Seção "Identificação da Emissora, do Coordenador Líder, do Agente Fiduciário, do Assessor Jurídico da Oferta e dos demais Prestadores de Serviço da Oferta" deste Prospecto Preliminar, bem como nos endereços e/ou *websites* indicados abaixo:

Emissora – Ápice Securitizadora S.A.

Link para acesso direito ao Prospecto Preliminar: www.apicesec.com.br (neste *website*, clicar em "Investidores", clicar em "Emissões" e depois clicar em "Visualizar Emissão" na linha referente à "104ª Série" e, então, acessar o arquivo em "PDF" do "Prospecto Preliminar").

Coordenador Líder – XP Investimentos Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Link para acesso direto à Prospecto Preliminar: www.xpi.com.br (neste *website*, clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "CRI Tenda – 104ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ápice Securitizadora S.A." e, então, clicar em "Prospecto Preliminar").

Comissão de Valores Mobiliários – CVM

Link para acesso direito ao Prospecto Preliminar: http://www.cvm.gov.br (neste *website*, acessar em "Informações de Regulados" ao lado esquerdo da tela, clicar em "Companhias", clicar em "Consulta à Informações de Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais de Companhias", buscar "Ápice Securitizadora S.A." no campo disponível. Em seguida acessar "Ápice Securitizadora S.A.", clicar em "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e posteriormente acessar "download" do "Prospecto de Distribuição Pública" referente a Oferta pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 104ª Série da 1ª Emissão de CRI da Ápice Securitizadora S.A.").

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTVM

Link para acesso direito ao Prospecto Preliminar: http://www.cetip.com.br (neste *website*, acessar "Comunicados e Documentos", o item "Prospectos", em seguida buscar "Prospectos CRI" e, posteriormente, acessar "Preliminar – 104ª série da 1ª emissão" na linha Ápice Securitizadora S.A.).

INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS CRI E À OFERTA

Estrutura da Securitização

Os certificados de recebíveis imobiliários são de emissão exclusiva de companhias securitizadoras criadas pela Lei 9.514 e consistem em títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreados em créditos imobiliários. Os certificados de recebíveis imobiliários são representativos de promessa de pagamento em dinheiro e constituem título executivo extrajudicial.

Crédito Imobiliário

Conforme descrito no Termo de Securitização, a Devedora captará recursos, por meio da emissão de Debêntures, representativa do Crédito Imobiliário, que conta com as características descritas na seção "Características Gerais do Crédito Imobiliário" deste Prospecto Preliminar.

O Crédito Imobiliário, representado pela CCI, será cedido pela Cedente à Securitizadora e corresponderá ao lastro dos CRI objeto da presente Emissão, aos quais está vinculado em caráter irrevogável e irretratável, segregado do patrimônio comum da Emissora, mediante instituição de Regime Fiduciário, na forma prevista pela Cláusula 10ª do Termo de Securitização.

O Valor Total da Emissão corresponde ao montante de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), observado que: **(i)** a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI desde que haja colocação de CRI equivalentes ao Montante Mínimo; e **(ii)** o valor total originalmente ofertado poderá ser aumentado em até 35% (trinta e cinco por cento) mediante o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional e/ou da Opção de Lote Suplementar, isto é, em até 70.000 (setenta mil) CRI, equivalentes a até R$70.000.000,00 (setenta milhões).

O valor do Crédito Imobiliário, na Data de Emissão, é de R$270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais), tendo em vista que serão emitidas 270.000 (duzentas e setenta mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (um mil reais), nos termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures. Na hipótese de, por ocasião do encerramento da Oferta, a demanda apurada junto a investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 270.000 (duzentos e setenta mil) CRI, (i) a quantidade de Debêntures emitida, que conferirá lastro aos CRI, será reduzida proporcionalmente, com o consequente cancelamento das Debêntures não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditivo à Escritura de Emissão de Debêntures, sem a necessidade de aprovação do debenturista e das demais partes da Escritura de Emissão de Debêntures, deliberação societária da Devedora ou aprovação por Assembleia Geral, observado o montante mínimo de 100.000 (cem mil) Debêntures que deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização; e (ii) em decorrência do cancelamento de Debêntures referido no item "i", acima, a cessão do Crédito Imobiliário será proporcionalmente resolvida, de modo a abarcar tão somente a quantidade de Debêntures efetivamente emitida.

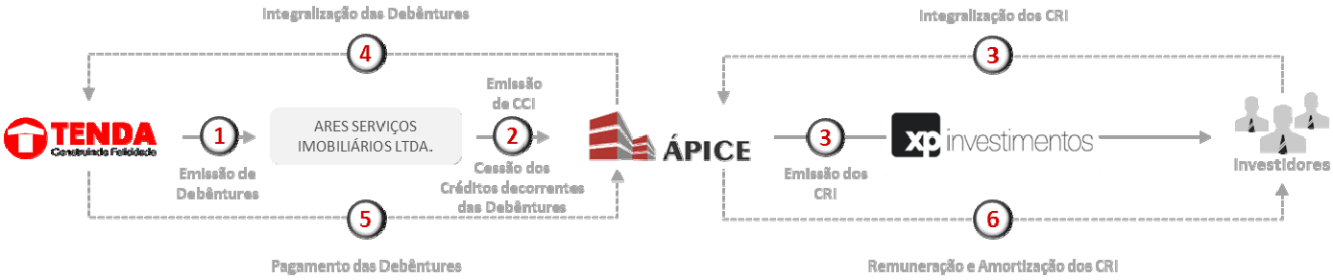
Em razão da possibilidade de resolução da cessão, o Valor da Cessão efetivamente pago à Cedente poderá ser inferior às Debêntures inicialmente emitidas e subscritas, as quais perfazem a quantia de, nesta data, R$270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais), de forma a refletir a efetiva colocação dos CRI no âmbito da Oferta.

O valor definitivo da cessão será fixado em comunicação por escrito, nos termos do Contrato de Cessão, que será enviada à Emissora em até 1 (um) Dia Útil após o encerramento da Oferta, sem a necessidade da celebração de aditamento ao Contrato de Cessão.

Até a quitação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a manter o Crédito Imobiliário vinculado aos CRI e agrupado no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos da Cláusula 10ª do Termo de Securitização.

Fluxograma da Estrutura da Securitização

Abaixo, o fluxograma resumido da estrutura da securitização do Crédito Imobiliário, por meio da emissão dos CRI:



Onde:

1) A Devedora realizará a emissão das Debêntures, não conversíveis em ações, da espécie sem garantia real ou fidejussória, a serem subscritas de forma privada pela Cedente;

2) A Cedente subscreverá as Debêntures e, em seguida, emitirá a CCI, representativa de todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, devidos pela Devedora por força das Debêntures. A Cedente realizará, em favor da Securitizadora, a cessão onerosa e definitiva da CCI;

3) A Emissora, por sua vez, vinculará a CCI aos CRI, por meio do Termo de Securitização, a ser celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, nos termos da Lei 9.514 e da Instrução CVM 414. Os CRI serão distribuídos pelo Coordenador Líder aos Investidores, em regime de melhores esforços de colocação, sem prejuízo do Compromisso de Subscrição;

4) A Emissora pagará o Valor da Cessão em favor da Devedora, a cada Data de Integralização, por conta e ordem da Cedente. Nos termos do Contrato de Cessão, o pagamento de cada parcela do Valor da Cessão implicará, para todos os fins, a integralização das Debêntures pela Emissora, por conta e ordem da Cedente, em quantidade proporcional ao Valor da Cessão devido;

5) O pagamento da amortização e remuneração das Debêntures serão realizados diretamente na Conta Centralizadora, na data de vencimento das Debêntures; e

6) O pagamento da amortização e Remuneração dos CRI são realizados pela Emissora aos Investidores com os recursos oriundos do pagamento da amortização e remuneração das Debêntures pela Devedora.

Autorizações Societárias

A emissão e a Oferta dos CRI da Emissora foram devidamente aprovadas (i) mediante deliberações tomadas em reuniões de Diretoria da Emissora realizadas em 14 de abril de 2014, cuja ata foi devidamente registrada na JUCESP em 30 de abril de 2014, sob o nº 159.155/14-9 e publicada no jornal "DCI" em 23 de maio de 2014 e no Diário Oficial Empresarial do Estado de São Paulo em 23 de maio de 2014, por meio da qual foi autorizado o aumento do limite da 1ª emissão de CRI da Emissora para até R$12.000.000.000,00 (doze bilhões de reais), sendo que, até a data deste Prospecto Preliminar, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive já considerando os referidos CRI, no valor de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), não atingiu este limite; e (ii) por deliberação na Reunião da Diretoria da Emissora, realizada em 5 de setembro de 2017, cuja ata será arquivada na JUCESP e publicada no jornal "DCI" e no Diário Oficial do Estado de São Paulo.

A emissão das Debêntures foi aprovada na Reunião do Conselho de Administração da Devedora, realizada em 6 de setembro de 2017, cuja ata será arquivada na JUCESP e publicada no jornal "O Estado de S. Paulo" e no "Diário Oficial do Estado de São Paulo".

A subscrição e integralização das Debêntures, a cessão da CCI representativa da totalidade do Crédito Imobiliário e a assinatura dos demais documentos relacionados à Emissão foram aprovados em Reunião de Sócios da Cedente realizada em 5 de setembro de 2017, cuja ata será arquivada na JUCESP.

Condições da Oferta

A Oferta está condicionada à verificação, dentre outras, das seguintes condições precedentes constantes do Contrato de Distribuição:

(i) Obtenção pelo Coordenador Líder de todas as aprovações internas necessárias para a prestação dos serviços no âmbito deste Contrato, especialmente com relação à concessão do Compromisso de Subscrição;

(ii) Aceitação pelo Coordenador Líder e pela Devedora da contratação dos assessores jurídicos e dos demais prestadores de serviços da Emissão e da Oferta;

(iii) Acordo entre as Partes quanto à estrutura dos CRI e do conteúdo dos Documentos da Operação;

(iv) Obtenção de registro da Oferta na CVM, em conformidade com a Instrução CVM 400;

(v) Obtenção de depósito dos CRI para negociação no mercado secundário junto à B3;

(vi) Fornecimento, em tempo hábil, pela Devedora ao Coordenador Líder e ao assessor jurídico de documentos e informações corretos, completos, precisos e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão do procedimento de auditoria jurídica (*due diligence*) de forma satisfatória ao Coordenador Líder e ao assessor jurídico, 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;

(vii) Obtenção, pela Devedora, pela Securitizadora, e pelas demais partes envolvidas na Oferta, conforme aplicável, 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 Oferta 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;

(viii) Negociação, assinaturas e registro, conforme o caso, dos contratos definitivos necessários para a efetivação da Oferta, incluindo, a Escritura de Emissão de Debêntures, a Escritura de Emissão de CCI, o Contrato de Cessão, o Termo de Securitização, os Prospectos, o boletim de subscrição das Debêntures, aprovações societárias, entre outros necessários para a Oferta, em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;

(ix) Conclusão de forma satisfatória da auditoria jurídica (*due diligence*) elaborada pelos assessores jurídicos nos termos deste Contrato e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;

(x) Recebimento, com antecedência de 2 (dois) dias úteis do início da Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, de redação final do parecer legal (*legal opinion*) dos assessores jurídicos, atestando a legalidade dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a consistência das informações fornecidas pela Devedora, com base nas informações apresentadas na due diligence jurídica conduzida na Oferta, e a inexistência de quaisquer pontos materialmente relevantes e impeditivos para a realização da Oferta;

(xi) Acordo entre a Devedora e o Coordenador Líder, 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, observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição;

(xii) Recebimento pelo Coordenador Líder de declaração da administração da Devedora, a qual deverá ser assinada pelo Diretor Financeiro da Devedora em conjunto com outro diretor da Devedora, nos termos do seu estatuto social, até a data de disponibilização do Prospecto Definitivo acerca da consistência entre as informações financeiras constantes do Prospecto Definitivo e as demonstrações financeiras da Devedora;

(xiii) Obtenção, pela Devedora, suas afiliadas, pela Securitizadora, e pelas demais partes envolvidas, 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 Oferta 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; e (c) órgão dirigente competente da Devedora;

(xiv) Não deterioração de forma relevante das condições operacionais e/ou financeiras da Devedora;

(xv) 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;

(xvi) Não ocorrência de fechamento de capital ou alteração da forma de controle acionário da Devedora, ou qualquer alienação, takeover, cessão ou transferência, direta de ações do capital social da Devedora, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na alteração da atual forma de controle ou do poder de controle da Devedora;

(xvii) Não ocorrência de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Devedora, e/ou de empresas controladas ou coligadas da Devedora (diretas ou indiretas) ("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, independentemente;

(xviii) Não ocorrência de um evento de resilição voluntária ou um evento de resilição involuntária nos termos do Contrato de Distribuição, e/ou um evento de vencimento antecipado no âmbito da Documentação da Oferta;

(xix) Verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora e suas respectivas afiliadas, junto ao Coordenador Líder ou suas respectivas controladas ou coligadas, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devida e pontualmente adimplidas;

(xx) Inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação: (a) a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada; (b) a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998; (c) a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013; (d) o US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA); e (e) o UK Bribery Act (todas em conjunto, "Leis Anticorrupção") pela Securitizadora, pela Devedora e/ou qualquer sociedade do seu Grupo Econômico;

(xxi) 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;

(xxii) 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 alterada;

(xxiii) Obtenção de autorização, pela Devedora, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca da Devedora nos termos do artigo 48 da Instrução CVM 400/03, para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;

(xxiv) Manutenção do registro de companhia aberta da Securitizadora, bem como do formulário de referência na CVM devidamente atualizado, bem como manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Securitizadora e suas afiliadas condição fundamental de funcionamento. No mesmo sentido, a Securitizadora deve (a) estar apta a se tornar titular do Crédito Imobiliário que lastreia os CRI, inexistindo qualquer óbice contratual, legal, judicial e/ou regulatório à formalização do lastro; (b) possuir cadastro atualizado e análise de risco vigente junto ao Coordenador Líder; (c) declarar, por meio de documento subscrito por seu diretor financeiro e de relações com investidores, a consistência das projeções incluídas no formulário de referência em termos satisfatórios ao Coordenador Líder; e (d) instituir regime fiduciário pleno com a constituição do patrimônio separado, que deverá destacar-se do patrimônio comum da Securitizadora, destinado exclusiva e especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais; e

(xxv) A Devedora arcar com todo o custo da Oferta.

O procedimento de auditoria jurídica (*due diligence*) e a emissão de parecer legal (*legal opinion*) citados nos itens "(ix)" e "(x)" acima são procedimentos que fazem parte do conjunto de atos praticados pelos participantes da Oferta para cumprimento de seu dever diligência. Tais atos envolvem, dentre outras ações, a análise de documentos disponibilizados e entendimentos mantidos com representantes das partes envolvidas no curso da auditoria jurídica, assim como a obtenção das autorizações societárias necessárias para a realização da Oferta.

As conclusões de tal análise são utilizadas como suporte para produção dos Documentos da Operação, dentre os quais este Prospecto Preliminar, que contém as informações averiguadas no âmbito da auditoria jurídica em atendimento às exigências da Instrução CVM 400.

Nesse sentido, o produto do trabalho realizado, tanto na auditoria jurídica quanto com relação ao parecer legal a ser emitido ao fim do processo, é, por um lado, a produção dos próprios Documentos da Operação (notadamente este Prospecto Preliminar) e, por outro, a viabilização da assinatura, pelo Coordenador Líder e pela Emissora, das declarações exigidas na forma do Artigo 56 da Instrução CVM 400.

A cópia do Contrato de Distribuição está disponível para consulta no endereço abaixo:

XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar
CEP 04538-132 – São Paulo, SP

Local e Data de Emissão

Os CRI foram emitidos na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sendo que a Data de Emissão dos CRI será 6 de setembro de 2017.

Valor Total da Emissão

O Valor Total da Emissão é de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão, observado que: **(i)** a Oferta pode ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI desde que haja colocação de CRI equivalentes ao Montante Mínimo; e **(ii)** o valor total originalmente ofertado poderá ser aumentado em até 35% (trinta e cinco por cento) mediante o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional e/ou da Opção de Lote Suplementar totalizando o valor de até R$270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais).

Quantidade de CRI

Serão emitidos 270.000 (duzentos e setenta mil) CRI, observado: **(i)** que a Oferta pode ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, observado o Montante Mínimo; e **(ii)** o eventual exercício da Opção de Lote Adicional e/ou da Opção de Lote Suplementar.

Distribuição Parcial

A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, na forma do artigo 30 da Instrução CVM 400, desde que haja a colocação de CRI equivalentes ao valor do Montante Mínimo.

O investidor poderá, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja distribuição: **(i)** da totalidade dos CRI ofertados, sem considerar o eventual exercício da Opção de Lote Adicional e da Opção de Lote Suplementar; ou **(ii)** de uma proporção ou quantidade mínima dos CRI originalmente objeto da Oferta, definida conforme critério do próprio investidor, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo.

Na hipótese prevista no item (ii) acima, o Investidor poderá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade dos CRI por eles subscritos e integralizados ou quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI por ele subscritos e integralizados.

Caso, ao final do Prazo Máximo de Colocação e observado o Compromisso de Subscrição, a quantidade de CRI integralizada seja inferior ao necessário para atingir o Valor Total da Emissão, observado o Montante Mínimo, os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora.

A ocorrência de distribuição parcial poderá ocasionar risco aos Investidores, notadamente de liquidez, conforme e descrito no o fator de risco "Risco de distribuição parcial e de redução de liquidez dos CRI", na página 88 deste Prospecto Preliminar.

Compromisso de Subscrição

O Coordenador Líder assumiu o compromisso no Contrato de Distribuição, desde que atendidas as condições precedentes constantes da Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição, de subscrever e integralizar CRI equivalentes à diferença entre (i) 100.000 (cem mil) CRI; e (ii) a quantidade de CRI efetivamente subscrita e integralizada até a data de encerramento do Prazo Máximo de Colocação, a ser exercido ao fim do Prazo Máximo de Colocação, caso não tenham sido subscritos e integralizados CRI equivalentes a 100.000 (cem mil) CRI e desde que não ocorra neste período nenhuma ação da Standard&Poors que rebaixe o rating da Devedora, resultando em um rating inferior a BBB+(Bra), em escala local, independentemente da perspectiva.

Número de Séries

A presente Emissão é realizada em série única, representativa da 104ª série da 1ª emissão da Emissora.

Valor Nominal Unitário dos CRI

O Valor Nominal Unitário, na Primeira Data de Integralização, será de R$1.000,00 (um mil reais).

Classificação de Risco

A Emissora contratou a Agência de Classificação de Risco para a elaboração dos relatórios preliminar e definitivo de classificação de risco para esta Emissão, e para a revisão trimestral da classificação de risco até a Data de Vencimento dos CRI, a qual atribuiu o rating definitivo “brA+ (sf)” aos CRI.

A classificação de risco da Emissão deverá existir durante toda a vigência dos CRI, devendo tal classificação ser atualizada trimestralmente de acordo com o disposto no artigo 7º, §7º da Instrução CVM nº 414/04. A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída pela Devedora, a seu exclusivo critério, sem necessidade de assembleia dos titulares de CRI mediante notificação ao Coordenador Líder, à Emissora e ao Agente Fiduciário em até 5 (cinco) dias contados da data em que ocorrer a substituição da agência de classificação de risco, observada em qualquer hipótese a obrigação de monitoramento trimestral do relatório de classificação de risco, por qualquer uma das seguintes empresas: (a) a Moody's América Latina Ltda., agência de classificação de risco com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.551, 16º andar, conjunto 1601, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.101.919/0001-05, ou (b) 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, nº 20, sala 401 B, Centro, CEP 20.010-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.813.375/0001-33.

Garantia

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações contraídas em razão da Emissão.

Forma dos CRI

Os CRI serão emitidos na forma nominativa e, escritural, sem emissão de certificados. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato de posição de ativos emitido pela B3. Adicionalmente, serão admitidos os extratos emitidos pelo Escriturador, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3.

Data de Vencimento

Os CRI vencerão em 18 de janeiro de 2021.

Registro para Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica

Os CRI serão depositados para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

Atualização Monetária

Os CRI não serão objeto de atualização monetária.

Remuneração

A Remuneração incidirá sobre o Valor Nominal Unitário a partir da Primeira Data de Integralização e será paga em uma única parcela, na Data de Vencimento, observados os termos e condições do Termo de Securitização, e calculada em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis*, ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de acordo com a fórmula prevista abaixo.

J = VNe x (Fator Juros - 1)

Sendo que:

J = Valor da Remuneração devida no final do Período de Capitalização (conforme definido abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread$$

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

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^{n} \left(1 + \text{TDI}_k\right)$$

Sendo que:

n = número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

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

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

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

Sendo que:

DIk = Taxa DI divulgada pela B3, considerando sempre a Taxa DI divulgada no 2º (segundo) Dia Útil anterior à data de cálculo, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

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

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

Sendo que:

Spread = 0,90 (noventa centésimos); e

DP = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

(i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;

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

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

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

(v) O fator resultante da expressão (FatorDI x FatorSpread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e

(vi) Para efeito do cálculo de DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo dos CRI (exemplo: para pagamento dos CRI no dia 15, o DIk considerado será o publicado no final do dia 13 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 13, 14 e 15 são Dias Úteis, e que não houve nenhum dia não útil entre eles).

Considera-se "Período de Capitalização" o intervalo de tempo que se inicia na Primeira Data de Integralização (inclusive), e termina na Data de Vencimento (exclusive) ou qualquer outra data no caso de Resgate Antecipado dos CRI previsto no Termo de Securitização.

Se, na data de vencimento das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, não houver divulgação da Taxa DI pela B3, será aplicada a última Taxa DI divulgada, desde a data da última divulgação, até a data de seu substituto ou data do vencimento das obrigações pecuniárias, conforme o caso, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, será utilizado para apuração dos valores devidos em razão do Termo de Securitização, seu substituto legal ou, na sua falta, será utilizado em sua substituição a taxa que vier a ser calculada pela B3 em substituição à Taxa DI, se houver, e que seja adotada pelas principais instituições financeiras de primeira linha, assim consideradas as cinco primeiras colocadas no ranking de renda fixa da ANBIMA, em suas operações de crédito e por suas tesourarias ("Parâmetro Substituto"). Caso não haja um Parâmetro Substituto para a Taxa DI, será utilizada a Taxa SELIC.

Caso não haja Parâmetro Substituto, ou em caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa SELIC por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, a Emissora deverá convocar Assembleia Geral para que os Titulares de CRI definam, de comum acordo com a Devedora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado ("Taxa Substitutiva"). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas no Termo de Securitização, a última Taxa DI ou Taxa SELIC, conforme o caso, divulgada oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e a Devedora quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável.

Caso a Taxa DI ou o Parâmetro Substituto venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral, a referida Assembleia Geral não será mais realizada, e a Taxa DI, ou o Parâmetro Substituto divulgada passará novamente a ser utilizada para o cálculo da Remuneração.

Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora, a qual deverá seguir expressamente o que for deliberado pelos Titulares de CRI, e a Devedora, em razão do disposto na Cláusula 4.3.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora deverá resgatar os CRI, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias após a data em que os envolvidos verificarem não ser possível um acordo, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização. A Taxa DI a ser utilizada para cálculo da Remuneração nesta situação será a última Taxa DI disponível.

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Securitizadora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, respeitado o intervalo de pelo menos 1 (um) Dia Útil entre o recebimento do Crédito Imobiliário pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, sendo que os recursos deverão ser recebidos até as 13:00 horas do dia anterior ao dia do pagamento dos CRI, não havendo qualquer acréscimo dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação ora mencionada.

Os pagamentos dos CRI ou outros necessários à viabilização da amortização e/ou Remuneração, sob regime fiduciário em Patrimônio Separado, conforme descrito no Termo de Securitização, não contam com nenhuma espécie de garantia nem coobrigação da Emissora.

Amortização dos CRI

A amortização será realizada em parcela única, na Data de Vencimento.

Preço de Integralização e Forma de Integralização

Os CRI serão integralizados à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional: (i) na primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário; e (ii) nas demais Datas de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização.

Os recursos obtidos pela Emissora com a distribuição dos CRI, líquidos dos custos da distribuição serão utilizados para o pagamento do Valor da Cessão à Cedente, para aquisição do Crédito Imobiliário.

Encargos Moratórios

Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia por ela recebida e que seja devida aos Investidores, os valores a serem repassados ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, sem prejuízo da Remuneração, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso; e **(ii)** juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.

Atraso no Recebimento de Pagamentos

Sem prejuízo dos Encargos Moratórios, o não comparecimento do Investidor 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.

Local de Pagamento

Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3 na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora.

Utilização de Contratos Derivativos que possam alterar o fluxo de pagamentos dos CRI

Na Data de Emissão, não há instrumentos derivativos estruturados pela (ou em favor da) Cedente e pela Emissora que possam alterar os fluxos de pagamentos previstos para os Titulares de CRI.

Prorrogação de Prazos de Pagamento

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Securitizadora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, respeitado o intervalo de pelo menos 1 (um) Dia Útil entre o recebimento do Crédito Imobiliário pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, sendo que os recursos deverão ser recebidos até as 13:00 horas do dia anterior ao dia do pagamento dos CRI, não havendo qualquer acréscimo dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação ora mencionada.

Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI

Observado o disposto nas Cláusulas 13.1 a 13.5 do Termo de Securitização, são de responsabilidade dos Investidores: **(i)** eventuais despesas e taxas relativas à custódia e à liquidação dos CRI subscritos, que deverão ser pagas diretamente pelos Investidores à instituição financeira contratada para prestação destes serviços, bem como relativas à negociação dos CRI; **(ii)** despesas de responsabilidade da Devedora ou do Patrimônio Separado, caso não seja arcadas pela Devedora ou o Patrimônio Separado não tenha recursos para arcar com tais Despesas, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora, nos casos aplicáveis; e **(iii)** tributos diretos e indiretos incidentes sobre a titularidade e/ou sobre a distribuição de rendimentos dos CRI conforme a regulamentação em vigor, descritos na seção "Tributação dos CRI" deste Prospecto Preliminar, observado o disposto na seção "Despesas da Oferta e da Emissão", na página 46 deste Prospecto Preliminar.

Subscrição e Integralização dos CRI

Os CRI poderão ser subscritos durante o Prazo Máximo de Colocação, observado os eventos que ensejam o encerramento da Oferta, e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, com a assinatura do respectivo Boletim de Subscrição, observados os termos da Cláusula 4ª do Termo de Securitização.

Procedimento de Integralização dos CRI

A integralização dos CRI será realizada via B3 e os recursos serão depositados na Conta Centralizadora.

Na hipótese de a instituição financeira em que seja mantida a Conta Centralizadora ter a sua classificação de risco rebaixada pela Agência de Classificação de Risco, em comparação à classificação existente na Data de Emissão, a Emissora deverá envidar melhores esforços para abrir uma nova conta, no prazo de até 30 (trinta) dias contados do rebaixamento da classificação de risco da instituição financeira, em uma instituição financeira que possua classificação de risco maior ou igual àquela da instituição financeira em que seja mantida a Conta Centralizadora à época do rebaixamento, sem a necessidade de aprovação da Assembleia Geral, observados os procedimentos previstos nos parágrafos abaixo.

Na hipótese de abertura da nova conta referida no parágrafo acima, a Emissora deverá: (a) informar o Agente Fiduciário e a Devedora, tão logo o rebaixamento da classificação de risco mencionado no parágrafo acima tenha ocorrido; e (b) notificar em até 3 (três) Dias Úteis, contados da abertura da nova conta referida no parágrafo acima: (i) o Agente Fiduciário, para que observe o previsto no parágrafo abaixo; e (ii) a Devedora, para que realize o depósito de quaisquer valores referentes ao Crédito Imobiliário somente na nova conta referida no parágrafo acima.

O Agente Fiduciário e a Emissora deverão celebrar um aditamento ao Termo de Securitização, sem necessidade de Assembleia Geral para tal celebração, para alterar as informações da Conta Centralizadora a fim de prever as informações da nova conta referida acima, a qual passará a ser considerada, para todos os fins, "Conta Centralizadora", em até 3 (três) Dias Úteis após a realização da notificação, pela Emissora, ao Agente Fiduciário prevista no parágrafo acima.

Todos os recursos da Conta Centralizadora deverão ser transferidos à nova conta referida acima, e a ela atrelados em Patrimônio Separado em até 2 (dois) Dias Úteis após a celebração do aditamento ao Termo de Securitização previsto no parágrafo acima.

Resgate Antecipado dos CRI

Haverá o Resgate Antecipado dos CRI na ocorrência **(i)** da declaração de vencimento antecipado, automático ou não automático, das Debêntures, nos termos da Cláusula 5 da Escritura de Emissão de Debêntures, **(ii)** do resgate antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 4.9.1 da Escritura de Emissão de Debêntures e **(iii)** do resgate antecipado facultativo das Debêntures, caso a Emissora realize uma Oferta de Resgate Antecipado, nos termos da Cláusula 4.9.5. da Escritura de Emissão de Debêntures. Para mais informações quanto às hipóteses de vencimento antecipado automática e não automática e as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures, favor verificar a seção "Características Gerais do Crédito Imobiliário".

A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado deverá ser comunicada pela Devedora à Emissora, em prazo de até 2 (dois) Dias Úteis de sua ocorrência. O descumprimento desse dever de informar pela Devedora não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, pela Emissora ou pelos Titulares de CRI, inclusive o de declarar o vencimento antecipado das Debêntures, e consequentemente, o Resgate Antecipado dos CRI.

Ocorridas quaisquer das hipóteses de vencimento antecipado automático das Debêntures ou o Resgate Antecipado das Debêntures ou uma Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 5.1.1, 4.9.1, e 4.9.5 da Escritura de Emissão de Debêntures, os CRI serão resgatados antecipadamente e automaticamente, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de Assembleia Geral.

Ocorridas quaisquer das hipóteses de vencimento antecipado não automático das Debêntures, a Emissora ou o Agente Fiduciário deverão convocar Assembleia Geral que deliberará o não vencimento antecipado das Debêntures, sendo que: **(i)** observará os procedimentos de convocação e instalação previstos na Cláusula 7ª do Termo de Securitização; e **(ii)** serão tomadas **(a)** em primeira convocação, por Investidores que representem 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; e **(b)** em segunda convocação, por Investidores que representem a maioria dos CRI em Circulação detidos pelos Titulares de CRI presentes na Assembleia Geral, desde que tal número seja igual ou superior a 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação ou quórum superior, caso exigido pela regulamentação aplicável.

Caso a Assembleia Geral **(i)** não seja instalada em segunda convocação, ou **(ii)** seja instalada mas não haja deliberação dos Titulares de CRI sobre o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o Resgate Antecipado dos CRI, haverá a declaração do vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 5.2.4 da Escritura de Emissão de Debêntures.

Na ocorrência do Resgate Antecipado dos CRI, a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização até a data do pagamento do CRI, nos termos do Termo de Securitização e em até 1 (um) Dia Útil contado do recebimento dos recursos pagos pela Devedora.

A Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, às expensas da Devedora, deverá comunicar todos os Titulares de CRA, por meio do Edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI a ser publicado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado (conforme definida na Cláusula 4.9.6 da Escritura de Emissão de Debêntures), sobre a realização da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, descrevendo os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI propostos pela Devedora, incluindo: **(i)** o Preço da Oferta de Resgate Antecipado (conforme definida na Cláusula 4.9.9 da Escritura de Emissão de Debêntures), **(ii)** a data em que o pagamento do Preço da Oferta de Resgate Antecipado será realizado; **(iii)** o valor do prêmio que se dispõe a pagar sobre o Preço da Oferta de Resgate Antecipado, se houver; **(iv)** quaisquer outras condições da Oferta de Resgate Antecipado; e **(v)** o prazo para manifestação dos Titulares de CRI sobre sua eventual adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, que não poderá ser superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da divulgação do Edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

A Emissora poderá, a exclusivo critério, solicitar ao Agente Fiduciário para que este envie o Edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI em forma de carta aos endereços eletrônicos dos respectivos Titulares de CRI, observado que tal envio não resultará em qualquer alteração nos prazos estabelecidos na Cláusula 6.7. do Termo de Securitização.

Os titulares de CRI que decidirem aderir à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI deverão manifestar a sua adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, diretamente à Emissora e ao Agente Fiduciário, mediante envio de e-mail para operacoes@apicesec.com.br e agentefiduciario@vortxbr.com, conforme modelo de resposta constante no Anexo X do Termo que deve estar devidamente assinado pelo titular do CRI e acompanhado dos seguintes documentos: (i) cópia do RG e CPF, se for pessoa física; (ii) documento que comprove a titularidade do CRI (e.g. extrato de posição de custódia); e (iii) contato do custodiante ("Resposta à Oferta de Resgate"). Cada Titular de CRI poderá aderir à Oferta de Resgate para apenas parte dos CRI de sua titularidade, devendo indicar na respectiva Resposta à Oferta de Resgate a quantidade de CRI de sua titularidade que será objeto de resgate.

Observado o prazo para manifestação dos titulares de CRI sobre sua eventual adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a Emissora deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do Resgate Antecipado comunicar, por meio do envio de correspondência neste sentido, à B3, informando a respectiva data do Resgate Antecipado. O Resgate Antecipado, caso ocorra, seguirá os procedimentos operacionais da B3, sendo todos os procedimentos de aceitação, validação dos investidores realizado fora do âmbito da B3.

Os CRI objeto da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI serão obrigatoriamente cancelados.

Apesar de a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI ser sempre endereçada à totalidade dos CRI, conforme descrito acima, o resgate antecipado dos CRI poderá ser parcial, na medida em que existir Titulares de CRI que não concordem com a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI. Nesse caso, serão resgatados somente os CRI cujos titulares decidirem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, subsistindo, entretanto, os CRI cujos respectivos titulares recusarem a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

Regime Fiduciário e Administração do Patrimônio Separado

Regime Fiduciário: na forma do artigo 9º da Lei 9.514, a Emissora instituirá o Regime Fiduciário sobre o Crédito Imobiliário incluindo a Conta Centralizadora, nos termos do Anexo VII ao Termo de Securitização constituindo como lastro para a emissão dos CRI.

O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio do Termo de Securitização, será registrado no Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931.

Patrimônio Separado: o Crédito Imobiliário representado pela CCI, a CCI e a Conta Centralizadora encontram-se sob o Regime Fiduciário e permanecerão separadas e segregadas do patrimônio comum da Emissora, até que se complete a integral liquidação dos CRI.

Obrigações relativas ao Patrimônio Separado: na forma do artigo 11 da Lei 9.514, o Crédito Imobiliário representado pela CCI, a CCI e a Conta Centralizadora, estão isentas de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual atendimento de legislação e/ou regulamentação específica. Para tanto, vide o disposto na seção "Fatores de Risco", mais especificamente em "Risco da existência de credores privilegiados" deste Prospecto.

Manutenção do Patrimônio Separado: a Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, Remuneração e demais encargos acessórios.

Taxa de Administração: a Emissora fará jus a remuneração nos termos descritos na seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta ─ Despesas da Oferta e da Emissão" deste Prospecto.

Custódia: a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original, será realizada pelo Custodiante. A arrecadação, o controle e a cobrança do Crédito Imobiliário são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: (i) controlar a evolução do Crédito Imobiliário, observadas as condições estabelecidas no Contrato de Cessão; (ii) controlar o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta do Crédito Imobiliário, inclusive a título de pagamento antecipado ou vencimento antecipado do Crédito Imobiliário, deles dando quitação; e (iii) proceder à administração e alocação dos recursos mantidos na Conta Centralizadora.

Hipótese de Responsabilização da Emissora: 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, devidamente comprovada.

Administração do Patrimônio Separado: a Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, mantendo registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei 9.514.

Ordem de Prioridade de Pagamentos: os valores recebidos em razão do pagamento do Crédito Imobiliário representado pela CCI deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior: (i) Despesas do Patrimônio Separado, na forma prevista do Termo de Securitização; (ii) Encargos Moratórios; (iii) Remuneração; e (iv) Amortização de Principal dos CRI.

Liquidação do Patrimônio Separado

Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário deverá assumir, imediatamente, a administração do Patrimônio Separado e convocar a Assembleia Geral de modo a deliberar sobre liquidação do Patrimônio Separado ou a sua administração por uma nova companhia securitizadora:

(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; ou

(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; ou

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

(d) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas no Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ser deliberada desde que tal inadimplemento perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora; ou

(e) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado, por culpa exclusivamente da Emissora, contados de notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora; ou

(f) descumprimento das normas nacionais e internacionais, conforme aplicável, que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando a (a) a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada; (b) a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998; (c) a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013; (d) o US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA); e (e) o UK Bribery Act (todas em conjunto, "Leis Anticorrupção").

Ocorrido qualquer dos eventos listados na Cláusula 12.1 do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Geral, em até 5 (cinco) dias a contar de sua verificação. A Assembleia Geral deverá ser convocada mediante edital publicado por três vezes, com antecedência de 20 (vinte) dias, em jornal de grande circulação e se instalará, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta dos CRI em Circulação.

A Assembleia Geral deverá deliberar **(i)** pela liquidação total ou parcial do Patrimônio Separado, hipótese na qual os Titulares de CRI presentes em Assembleia Geral deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação; ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou nomeação de nova securitizadora, fixando, em ambos os casos, as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a própria Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos créditos do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, representados pelo Agente Fiduciário, ou para a nova securitizadora aprovada pelos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora em relação aos CRI.

Destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à nova securitizadora, conforme deliberado em Assembleia Geral, **(i)** administrar os créditos do Patrimônio Separado; **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização do Crédito Imobiliário; **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto no Termo de Securitização; e **(iv)** transferir os recebíveis oriundos do Crédito Imobiliário aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular de CRI.

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

Assembleia Geral

Os Investidores poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Investidores.

Aplicar-se-á subsidiariamente à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei 9.514, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, conforme alterada, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM e/ou por Investidores que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

Exceto na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, a Assembleia Geral será convocada mediante edital publicado no jornal "Diário Oficial do Estado de São Paulo" e "DCI" por 3 (três) vezes, sendo que o prazo mínimo de antecedência da primeira convocação será de 15 (quinze) dias e o da segunda convocação, de 8 (oito) dias.

A Assembleia Geral será instalada: **(i)** em primeira convocação com a presença de Titulares de CRI que representem metade, no mínimo, dos CRI em Circulação; e **(ii)** em segunda convocação, com qualquer número de CRI em Circulação.

Cada CRI em Circulação conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, Investidores ou não, observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações.

Exceto se diversamente disposto no Termo de Securitização, para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Os votos em branco deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Geral.

O Agente Fiduciário e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral e prestar aos Investidores as informações que lhe forem solicitadas.

A presidência da Assembleia Geral caberá (i) ao representante da Securitizadora presente à Assembleia Geral; (ii) ao Titular de CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM, sem prejuízo do disposto na Cláusula 12.9 do Termo de Securitização; (iii) ao representante do Agente Fiduciário presente à Assembleia Geral; ou (iv) quaisquer outros terceiros que os Titulares dos CRI vierem a indicar.

Exceto conforme estabelecido no Termo de Securitização, as deliberações serão serão tomadas (a) em primeira convocação, por Investidores que representem a maioria dos CRI em Circulação; e (b) em segunda convocação, pela maioria dos CRI em Circulação detidos pelos Titulares de CRI presentes na Assembleia Geral, desde que tal número seja igual ou superior a 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação.

As deliberações relativas aos seguintes temas, que poderão ser propostos exclusivamente pela Devedora, deverão ser aprovadas por Investidores que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação: (i) a alteração das datas de pagamento de principal e Remuneração dos CRI; (ii) a alteração da Remuneração dos CRI; (iii) a alteração do prazo de vencimento dos CRI; (iv) quaisquer alterações nas Debêntures que possam impactar os direitos dos Titulares de CRI; (v) a alteração dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; (vi) a criação de hipóteses de resgate antecipado dos CRI e/ou à alteração dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures, e consequentemente, o Resgate Antecipado dos CRI; e (vii) a alteração de quaisquer dos quóruns de deliberação dos Investidores em Assembleia Geral previstos neste Termo de Securitização.

As deliberações relativas a pedidos de renúncia (*waiver*) ou perdão temporário referentes aos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures, e consequentemente, o Resgate Antecipado dos CRI deverão ser aprovadas por Investidores que representem 51% (cinquenta e um por cento) dos CRI em Circulação.

Independentemente das formalidades previstas na lei e no Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem os titulares de todos os CRI em Circulação.

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

Para maiores detalhes sobre os impactos que determinados quórums estabelecidos nessa seção poderão gerar aos titulares de pequenas quantidades de CRI, vide o item "*Quórum de deliberação em Assembleia Geral*" na seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Preliminar.

Despesas da Oferta e da Emissão

Nos termos do Contrato de Cessão, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Devedora, a qual deverá efetuar os respectivos pagamentos em até 7 (sete) Dias Úteis contados do recebimento de notificação a ser enviada pela Emissora, não havendo prioridade de pagamento.

Incluem-se dentre as despesas a serem direta ou indiretamente arcadas pela Devedora ou, ainda, com recursos do Patrimônio Separado, em caso de inadimplemento pela Devedora, sem limitação, as despesas flat descritas abaixo ("Despesas"):

(i) todos os emolumentos e declarações de custódia da B3 relativos tanto à CCI quanto aos CRI;

(ii) remuneração da Emissora pela emissão dos CRI, em parcela única no valor de R$45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), a ser paga à Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Data de Integralização dos CRI. A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(iii) remuneração pela administração do Patrimônio Separado, devida à Emissora, no valor mensal de R$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IGP-M, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI pela Devedora, e as demais serão pagas mensalmente pela Devedora diretamente à Emissora. A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. A referida remuneração será acrescida de 70% (setenta por cento) no valor, se ocorrer o vencimento antecipado das Debêntures e os valores então devidos pela Devedora não forem pagos tempestivamente ("Taxa de Administração");

(iv) adicionalmente a despesa prevista no item (iii) acima, será devido à Emissora, o valor R$100,00 (cem reais) por cada Data de Integralização dos CRI (exceto para a primeira data). A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(v) remuneração do Agente Escriturador e do Banco Liquidante (conforme definido no Termo de Securitização) no montante equivalente a R$4.200,00 (quatro mil e duzentos reais), em parcelas anuais, corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IGP-M ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. O valor das referidas parcelas já está acrescido dos respectivos tributos incidentes. A primeira parcela será devida direta ou indiretamente pela Devedora na primeira Data de Integralização dos CRI e as demais parcelas serão devidas nas mesmas datas dos anos subsequentes e arcadas diretamente pela Devedora;

(vi) remuneração, a ser paga ao Custodiante, nos seguintes termos:

(a) pela implantação e registro da CCI, será devido o valor líquido de R$5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI pela Devedora;

(b) pela custódia da CCI, será devido o valor anual líquido de R$3.000,00 (três mil reais), a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI pela Devedora e as demais nas mesmas datas de vencimento dos anos subsequentes;

(c) o pagamento dos valores devidos no âmbito dos subitens (a) e (b) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, conforme o caso, nas alíquotas vigente na data de cada pagamento. E o valor dos valores devidos no âmbito do subitem (b) acima serão corrigidos anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IGP-M ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário;

(vii) remuneração, devida ao Agente Fiduciário, nos seguintes termos:

(a) pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e do Termo de Securitização, será devido o valor semestral líquido de R$6.000,00 (seis mil reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI e as demais parcelas serão devidas nas mesmas datas dos anos subsequentes, pela Devedora. Os valores previstos neste item serão atualizados anualmente, pela variação acumulada do IGP-M, a partir da primeira data de pagamento;

(b) pela verificação dos Índices Financeiros (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), parcelas de R$1.000,00 (mil reais) por cada data de verificação; e

(c) o pagamento dos valores devidos no âmbito dos subitens (a) e (b) serão acrescidos dos seguintes tributos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, conforme o caso, nas alíquotas vigente na data de cada pagamento, e serão corrigidos anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IGP-M ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário;

(viii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, despesas estas decorrentes de ato, omissão ou fato atribuível comprovadamente à Devedora, suas Controladas e/ou às suas coligadas, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;

(ix) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora e custos relacionados à assembleia dos titulares de CRI;

(x) averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso;

(xi) despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração do Crédito Imobiliário, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração; e

(xii) despesas com o registro da Oferta na CVM, bem como quaisquer emolumentos relacionados à B3 e ANBIMA.

Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Geral, ou ainda, após a Data de Vencimento, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário continuarem exercendo as suas funções, as Despesas previstas acima, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora.

A Taxa de Administração será custeado pela Devedora e, na sua inadimplência, pelos recursos do Patrimônio Separado.

A Taxa de Administração continuará sendo devido, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso a Devedora não pague tempestivamente e os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os titulares de CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, requerer o reembolso das despesas junto à Devedora após a realização do Patrimônio Separado.

Quaisquer despesas não mencionadas acima e relacionadas à Emissão e à Oferta, serão arcadas exclusivamente, direta ou indiretamente, pela Devedora, na forma acima, sendo que, nos termos do Contrato de Cessão, caso os pagamentos sejam efetivados pela Emissora, deverão ser reembolsadas pela Devedora à Emissora em até 7 (sete) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela Emissora, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função, desde que prévia e expressamente aprovadas pela Devedora: **(i)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item "i"; **(ii)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; **(iii)** publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Gerais.

Em qualquer Reestruturação que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias Gerais, será devida, pela Devedora à Emissora, uma remuneração adicional, equivalente a R$800,00 (oitocentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pela variação acumulada do IGP-M no período anterior. A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. Também, a Devedora deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as Partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal, desde que prévia e expressamente aprovados pela Devedora. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora.

Entende-se por "Reestruturação" a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, Remuneração, Data de Vencimento, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; (ii) aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias; e (iii) ao vencimento antecipado das Debêntures e o consequente Resgate Antecipado dos CRI.

As Despesas que eventualmente sejam pagas diretamente pela Emissora com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado, deverão ser reembolsadas pela Devedora à Emissora em até 7 (sete) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela Emissora, observado que, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

Na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Emissora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, as expensas exclusivas do Patrimônio Separado, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível.

Responsabilidade dos Investidores: observado o disposto acima, são de responsabilidade dos Investidores:

(a) eventuais despesas e taxas relativas à custódia e à liquidação dos CRI subscritos, que deverão ser pagas diretamente pelos Investidores à instituição financeira contratada para prestação destes serviços, bem como relativas à negociação dos CRI;

(b) despesas de responsabilidade da Devedora ou do Patrimônio Separado, caso não seja arcadas pela Devedora ou o Patrimônio Separado não tenha recursos para arcar com tais Despesas, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora, nos casos aplicáveis; e

(c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre a titularidade e/ou sobre a distribuição de rendimentos dos CRI.

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

Em razão do disposto na alínea "b" acima, as despesas a serem adiantadas pelos Investidores à Emissora, na defesa dos interesses dos Investidores, incluem (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos da CCI; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ela contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos da CCI; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora solicitar garantia prévia dos Investidores para cobertura do risco da sucumbência; e (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.

Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item (b) acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI.

Os tributos diretos e indiretos de responsabilidade dos Titulares de CRI estão sumariamente descritos no Anexo VIII do Termo de Securitização.

Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com estas obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta Centralizadora, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual pagamento de Remuneração e Amortização de Principal dos CRI a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Securitizadora e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

Cronograma de Etapas da Oferta

Abaixo, cronograma tentativo das principais etapas da Oferta:

	Evento	**Data** [(1)(2)]
1	Protocolo do pedido de registro na CVM	27/07/2017
2	Publicação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores da Oferta Início das apresentações de Roadshow	08/09/2017
3	Registro da Oferta pela CVM	13/10/2017
4	Publicação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo	16/10/2017
5	Início do Período de Subscrição e Integralização dos CRI[(3)]	17/10/2017
6	Data Máxima para a Divulgação do Anúncio de Encerramento[(4)]	13/04/2018
7	Data Máxima de Início da Negociação dos CRI na B3 [(5)]	16/04/2018

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

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

(3) Os CRI poderão ser subscritos e integralizados durante o Prazo Máximo de Colocação, observados os eventos que ensejam o encerramento da Oferta, conforme descritos na seção "Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta ─ Procedimentos de Subscrição, Integralização e Encerramento da Oferta" do Prospecto Preliminar.

(4) A divulgação do Anúncio de Encerramento poderá ser antecipada caso a Oferta seja encerrada anteriormente ao Prazo Máximo de Colocação, nos termos descritos na seção "Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta ─ Procedimentos de Subscrição, Integralização e Encerramento da Oferta" do Prospecto Preliminar.

(5) O início das negociações dos CRI poderá ser antecipado caso a Oferta seja encerrada anteriormente ao Prazo Máximo de Colocação, nos termos descritos na seção "Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta ─ Procedimentos de Subscrição, Integralização e Encerramento da Oferta" do Prospecto Preliminar.

Prazo de Colocação

O Prazo Máximo de Colocação dos CRI será de até 6 (seis) meses contados a partir da data da divulgação do Anúncio de Início, observado, no entanto, os eventos que ensejam o encerramento da Oferta, conforme descritos na seção conforme descritos na seção "Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta ─ Procedimentos de Subscrição, Integralização e Encerramento da Oferta", na página 56 deste Prospecto.

Público Alvo da Oferta

Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores.

Inadequação do Investimento

O investimento em CRI não é adequado aos investidores que **(i)** necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou **(ii)** não estejam dispostos a correr riscos relacionados à Deevdora e ao setor imobiliário; e/ou **(iii)** não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso à consultoria especializada. Portanto, os investidores devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco" do Prospecto Preliminar, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em CRI, antes da tomada de decisão de investimento.

O INVESTIDOR DEVERÁ LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, E O ITEM 4 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA.

Publicidade

Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Investidores e ocorram antes do encerramento da Oferta, incluindo o Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento e eventuais comunicados ao mercado, serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, sendo que, destes, apenas o Aviso ao Mercado, será publicado no jornal "Valor Econômico", nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Investidores e ocorram após o encerramento da Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, da CVM e da B3, bem como serão publicados no jornal "DCI" e nos jornais usualmente utilizados pela Emissora em suas publicações legais. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, deverá comunicar a alteração do jornal de publicação aos Titulares de CRI no jornal de publicação utilizado até então.

A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões. O disposto desta Cláusula não inclui "atos e fatos relevantes", bem como a publicação de convocações de Assembleias Gerais, que deverão ser divulgados na forma prevista na Instrução CVM 358.

As demais informações periódicas relativas à Emissão e/ou à Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do Sistema Empresas Net – Módulo IPE.

Suspensão, cancelamento, revogação ou modificação da Oferta

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

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

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

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

Nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, ou que o fundamentem que acarrete aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de modificação ou revogação da Oferta. É sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores. Em caso de revogação da Oferta os atos de aceitação anteriores ou posteriores tornar-se-ão sem efeito, sendo que os valores eventualmente depositados pelos investidores serão devolvidos pela Emissora e/ou pelo Coordenador Líder, sem juros ou correção monetária e com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da referida comunicação.

A Emissora e/ou o Coordenador Líder podem requerer à CVM, mediante entendimento prévio com a Devedora, a modificação ou a revogação da Oferta, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro de distribuição ou que o fundamentem, que resulte em aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta.

Após solicitação à CVM, a Emissora e/ou o Coordenador Líder, mediante entendimento prévio com a Devedora, podem modificar, a qualquer tempo, a Oferta, a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores, conforme disposto no artigo 25, parágrafo 3º da Instrução CVM 400.

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

A revogação da Oferta ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada por meio de comunicado ao mercado, que será divulgado nos mesmos veículos utilizados para divulgação do Anúncio de Início, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400. Após a divulgação do comunicado ao mercado, o Coordenador Líder somente aceitará ordens daqueles Investidores que estejam cientes de que a oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito 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.

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

Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e condições previstas neste Prospecto, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Informações Adicionais

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora e a presente Oferta poderão ser obtidos junto à Emissora, ao Coordenador Líder, à CVM e/ou à B3.

DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA OFERTA

As comissões devidas aos Coordenador Líder e as despesas com auditores, assessor jurídico, demais prestadores de serviços e outras despesas serão pagas pela Devedora, conforme descrito na seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta − Despesas da Emissão e da Oferta" deste Prospecto, conforme descrito abaixo indicativamente:

Comissões e Despesas (com *gross up*)[1]	Montante (em R$)[1]	Custo Unitário por CRI (em R$)[1]	% Em relação ao Valor Total da Emissão
Comissões	8.340.795,55	41,70	4,17%
Comissão do Coordenador Líder	8.280.693,82	41,40	4,14%
Securitizadora (parcela única)	50.647,16	0,25	0,03%
Securitizadora (parcela mensal)	2.813,73	0,01	0,00%
Agente Fiduciário (semestral)	6.640,84	0,03	0,00%
Instituição Custodiante e Liquidante	8.854,45	0,04	0,00%
Implantação e Registro	5.534,03	0,03	0,00%
Custódia (anual)	3.320,42	0,02	0,00%
Registro CRI	156.223,09	0,78	0,08%
CVM	135.000,00	0,68	0,07%
ANBIMA	13.881,00	0,07	0,01%
B3	7.342,09	0,04	0,00%
Assessores Jurídicos	330.000,00	1,65	0,17%
Escriturador e Banco Liquidante	4.200,00	0,02	0,00%
Avisos e Anúncios da Distribuição	100.000,00	0,50	0,05%
Outros	30.000,00	0,15	0,02%
Total	8.970.073,10	44,85	4,49%

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

Nº de CRI	Valor Nominal Unitário (R$)	Custo da Distribuição (R$) (1)	Custo Unitário por CRI (R$) (1)	Valor Líquido por CRI (R$)	% em Relação ao Valor Nominal Unitário por CRI
200.000	1.000,00	8.970.073,10	44,85	955,15	4,49%

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

PLANO DE DISTRIBUIÇÃO, REGIME DE COLOCAÇÃO DOS CRI E LIQUIDAÇÃO DA OFERTA

Características Gerais

Os CRI serão distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, que poderá contratar Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento de ordens nos termos da Cláusula 12 do Contrato de Distribuição e poderão ser colocados junto ao público somente após a concessão do registro da Oferta, nos termos da Instrução CVM 400.

A colocação dos CRI junto ao público investidor, no mercado primário, será realizada de acordo com os procedimentos do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, para os CRI eletronicamente custodiados na B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3.

Os CRI serão depositados para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

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

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade dos CRI inicialmente ofertada (sem considerar os CRI emitidos em decorrência do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional e/ou da Opção de Lote Suplementar), 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 400.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá 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 dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder para tal fim.

O Coordenador Líder poderá levar em conta as relações com seus clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e da Emissora.

Os Investidores 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, bem como deverão ler os Prospectos, em especial a seção "Fatores de Risco".

A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, observado o Montante Mínimo, sendo certo que os CRI não subscritos e integralizados serão cancelados.

Nos termos do art. 31 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja distribuição:

(i) da totalidade dos CRI ofertados, sem considerar o eventual exercício da Opção de Lote Adicional e da Opção de Lote Suplementar; ou

(ii) de uma proporção ou quantidade mínima dos CRI originalmente objeto da Oferta, definida conforme critério do próprio Investidor, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo.

Na hipótese prevista no item (ii), acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade dos CRI por ele subscritos ou quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI por ele subscritos.

Caso, ao final do Prazo Máximo de Colocação e observado o Compromisso de Subscrição, a quantidade de CRI integralizada seja inferior ao necessário para atingir o Valor Total da Emissão, observado o Montante Mínimo, os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora

Período de Reserva

Não haverá período de reserva ou recebimento de pedidos de reserva no âmbito da Oferta.

Início da Oferta

Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição, a Oferta terá início após: **(i)** a concessão do registro da Oferta pela CVM; **(ii)** a divulgação do Anúncio de Início da Oferta, nos termos do artigo 52 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400; e **(iii)** a disponibilização do Prospecto Definitivo da Oferta aos Investidores.

Anteriormente à concessão, pela CVM, do registro da Oferta, o Coordenador Líder disponibilizará ao público o Prospecto Preliminar da Oferta, precedido da divulgação epublicação do Aviso ao Mercado da distribuição pública da 104ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400.

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

A Devedora se responsabilizará integralmente pelas informações relativas à Devedora e constante 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 o Coordenador Líder e os Participantes Especiais, nos termos da Cláusula 13 do Contrato de Distribuição, caso estes tenham prejuízo advindo de referidos materiais e Prospectos, observados os termos e condições previstos na Cláusula 13 do Contrato de Distribuição.

Prazo Máximo de Colocação

O prazo máximo de colocação dos CRI será de até 6 (seis) meses contados a partir da data da divulgação do Anúncio de Início, observado que a Oferta se encerrará após o primeiro dos eventos a seguir: (i) encerramento do Prazo Máximo de Colocação, considerada a possibilidade do exercício do Compromisso de Subscrição; (ii) colocação de CRI equivalentes ao Valor Total da Emissão; ou (iii) não cumprimento de quaisquer das condições precedentes previstas na Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição, a critério do Coordenador Líder.

Procedimentos de Subscrição, Integralização e Encerramento da Oferta

A integralização e liquidação dos CRI ocorrerá durante todo o Prazo Máximo de Colocação, em cada uma das Datas de Integralização, observados os eventos que ensejam o encerramento da Oferta, conforme previsto na Cláusula 5.19 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 investimento dos CRI, assinado por cada investidor interessado em subscrever os CRI objeto da Oferta;

(ii) a ordem cronológica de chegada dos pedidos de investimento será verificada no momento em que a subscrição for processada com sucesso pelo sistema da B3, seja por tela ou por arquivo eletrônico;

(iii) caso os pedidos de investimento sejam enviados pelo Coordenador Líder e/ou pelas Participantes Especiais via sistema operacionalizado pela B3 por meio de arquivo eletrônico, todas as subscrições contidas em um mesmo arquivo serão consideradas com o mesmo horário de chegada. No entanto, o processamento da alocação será realizado linha a linha, de cima para baixo, sendo certo que esta forma de atendimento não garante que as subscrições encaminhadas no mesmo arquivo eletrônico sejam integralmente atendidas;

(iv) caso um Investidor subscreva CRI por meio do preenchimento de mais de um pedido de investimento, os respectivos pedidos de investimento serão considerados subscrições independentes, sendo considerada a primeira subscrição efetuada aquela que primeiramente for processada com sucesso pelo sistema da B3. Os Boletins de Subscrição cancelados, por qualquer motivo, serão desconsiderados na alocação cronológica dos pedidos de investimento; e

(v) o processo de Alocação dos CRI poderá acarretar em alocação parcial no último Boletim de Subscrição alocado, conforme o caso.

Após o início da Oferta e durante o Prazo Máximo de Colocação, observada a Cláusula 5.19 do Contrato de Distribuição, poderão ser aceitos pedidos de investimento de Pessoas Vinculadas. Caso seja verificado excesso de demanda superior em um 1/3 (um terço) à quantidade de CRI ofertada (sem considerar os CRI emitidos em decorrência do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional e/ou da Opção de Lote Suplementar), na última Data de Integralização, imediatamente anterior à data de encerramento da Oferta, não serão colocados CRI para as 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 B3, observados os procedimentos adotados pelo sistema em que a ordem será liquidada.

A liquidação dos CRI será realizada por meio de depósito, transferência eletrônica disponível – TED ou outro mecanismo de transferência equivalente, na Conta Centralizadora, sendo que, na mesma data, esses recursos serão utilizados pela Emissora para pagamento da parcela do Valor da Cessão.

A transferência, à Emissora, dos valores obtidos com a colocação dos CRI no âmbito da Oferta, será realizada após o recebimento dos recursos pagos pelos Investidores na integralização dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3 para liquidação da Oferta, no mesmo Dia Útil, desde que a integralização dos CRI, nas respectivas Datas de Integralização, ocorra até as 16:00 horas (inclusive), considerando o horário local da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou no Dia Útil imediatamente posterior, caso tal liquidação financeira ocorra a partir de 16:00 horas (inclusive.

A Oferta encerrar-se-á após o primeiro dos eventos a seguir: **(i)** encerramento do Prazo Máximo de Colocação, considerada a possibilidade do exercício do Compromisso de Subscrição; **(ii)** colocação de CRI equivalentes ao Valor Total da Emissão, considerada a possibilidade do exercício do exercício da Opção de Lote Adicional e da Opção de Lote Suplementar; ou (iii) não cumprimento de quaisquer das Condições Precedentes previstas na Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição, a critério do Coordenador Líder.

Uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante disponibilização do anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400.

Datas de Integralização

A integralização dos CRI ocorrerá durante todo o Prazo Máximo de Colocação, em cada uma das Datas de Integralização, observados os eventos que ensejam o encerramento da Oferta, conforme descritos "Procedimentos de Subscrição, Integralização e Encerramento da Oferta" desta seção.

Regime de Melhores Esforços de Colocação

Os CRI serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 400, sob regime de melhores esforços de colocação, sem prejuízo do Compromisso de Subscrição, conforme abaixo descrito.

A eventual colocação dos CRI oriundos do exercício total ou parcial de Opção de Lote Adicional e/ou de Opção de Lote Suplementar será conduzida sob o regime de melhores esforços.

O Coordenador Líder compromete-se a, ao final do Prazo Máximo de Colocação, desde que atendidas as condições precedentes previstas na Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição, caso não tenham sido subscritos e integralizados CRI equivalentes a 100.000 (cem mil) CRI, subscrever e integralizar CRI equivalentes à diferença entre: **(i)** 100.000 (cem mil) CRI; e **(ii)** quantidade de CRI efetivamente subscrita e integralizada até a data de encerramento do Prazo Máximo de Colocação, a ser exercido ao fim do Prazo Máximo de Colocação, caso não tenham sido subscritos e integralizados CRI equivalentes a 100.000 (cem mil) CRI e desde que não ocorra neste período nenhuma ação da Standard&Poors que rebaixe o rating da Devedora, resultando em um rating inferior a BBB+(Bra), em escala local, independentemente da perspectiva.

Condições de Revenda dos CRI na hipótese de exercício do Compromisso de Subscrição

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

Contratação de Participantes Especiais

O Coordenador Líder poderá convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para, na qualidade de Participantes Especiais, participar da Oferta, sendo que, neste caso, serão celebrados termos de adesão entre o Coordenador Líder e as referidas instituições financeiras.

Instituições contratadas pela Emissora

Nos termos do item 1.1 do Anexo III-A da Instrução CVM 400 encontra-se abaixo a identificação e as funções das instituições contratadas pela Emissora para prestação de serviços no âmbito da Oferta:

- Custodiante: O Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI;

- Agente fiduciário: vide seção "Agente Fiduciário - Obrigações do Agente Fiduciário" na página 61 deste Prospecto; e

- Agente de classificação de risco: responsável pela atribuição de nota de classificação de risco aos CRI.

PROCEDIMENTO DE SUBSTITUIÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO, BANCO LIQUIDANTE, B3, ESCRITURADOR E CUSTODIANTE

Agente Fiduciário

O Agente Fiduciário será substituído observado o procedimento previsto no item "Substituição do Agente Fiduciário" da seção "Agente Fiduciário".

Banco Liquidante e Escriturador

O Banco Liquidante e o Escriturador poderão ser substituídos, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, caso: **(i)** descumpram quaisquer obrigações previstas no Contrato de Escrituração e de Banco Liquidante e deixem de corrigir seu inadimplemento e de pagar à Emissora os danos comprovadamente causados, no prazo de 5 (cinco) dias, contados do recebimento da aludida notificação; **(ii)** independentemente de aviso prévio, se a Escriturador e/ou Banco Liquidante sofrer legítimo protesto de títulos; **(iii)** independentemente de aviso prévio, se o Escriturador e/ou Banco Liquidante requerer ou por qualquer outro motivo encontrar-se sob processo de recuperação judicial, tiver decretada sua falência ou sofrer liquidação ou intervenção, judicial ou extrajudicial; **(iv)** superveniência de lei, regulamentação e/ou instrução das autoridades competentes, notadamente CVM e Banco Central, que impeçam ou modifiquem a natureza, termos ou condições do Contrato de Escrituração e de Banco Liquidante; **(v)** descredenciamento do Escriturador e do Banco Liquidante para o exercício das respectivas funções; e **(vi)** por denúncia do Contrato de Escrituração e Banco Liquidante, mediante aviso escrito com 30 (trinta) dias de antecedência pela Emissora; e **(vii)** extinção do Contrato de Escrituração e de Banco Liquidante.

Caso a Emissora ou os Titulares de CRI desejem substituir o Banco Liquidante em hipóteses diversas daquelas previstas acima, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral, nos termos do item "Assembleia Geral" da seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta" deste Prospecto.

B3

A B3 poderá ser substituída por outras câmaras de liquidação e custódia autorizadas, sem a necessidade de aprovação da Assembleia Geral, nos seguintes casos: **(i)** se 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.

Os Titulares de CRI, mediante aprovação da Assembleia Geral, poderão requerer a substituição da B3 em hipóteses diversas daquelas previstas acima, observado que tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral, nos termos do item "Assembleia Geral" da seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta".

Custodiante

A Emissora poderá substituir o Custodiante e apontar nova instituição financeira devidamente autorizada para exercer as suas funções, **(i)** na hipótese de o Custodiante estar, conforme aplicável, impossibilitado de exercer as suas funções, independentemente de Assembleia Geral; e **(ii)** por decisão da Assembleia Geral.

Agência de Classificação de Risco

A Emissora contratou a Agência de Classificação de Risco para a elaboração dos relatórios preliminar e definitivo de classificação de risco para esta Emissão, e para a revisão trimestral da classificação de risco até a Data de Vencimento dos CRI, a qual atribuiu o rating definitivo "brA+ (sf)" aos CRI.

A classificação de risco da Emissão deverá existir durante toda a vigência dos CRI, devendo tal classificação ser atualizada trimestralmente de acordo com o disposto no artigo 7, §7º da Instrução CVM nº 414/04. A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída pela Devedora, a seu exclusivo critério, sem necessidade de assembleia dos titulares de CRI mediante notificação ao Coordenador Líder, à Emissora e ao Agente Fiduciário em até 5 (cinco) dias contados da data em que ocorrer a substituição da agência de classificação de risco, observada em qualquer hipótese a obrigação de monitoramento trimestral do relatório de classificação de risco, por qualquer uma das seguintes empresas: (a) a Moody's América Latina Ltda., agência de classificação de risco com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.551, 16º andar, conjunto 1601, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.101.919/0001-05, ou (b) 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, nº 20, sala 401 B, Centro, CEP 20.010-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.813.375/0001-33.

AGENTE FIDUCIÁRIO

Obrigações do Agente Fiduciário

Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente, além das demais obrigações previstas na Instrução CVM 583:

(a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade com os Investidores;

(b) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;

(c) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar imediata convocação da assembleia prevista no art. 7º da Instrução CVM 583, para deliberar sobre sua substituição;

(d) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções;

(e) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(f) diligenciar junto à Emissora para que o Termo de Securitização seja registrado perante o Custodiante da CCI;

(g) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias pela Emissora, alertando os Investidores acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;

(h) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;

(i) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes de eventuais propostas de modificações nas condições dos CRI;

(j) examinar proposta de substituição dos bens dados em garantia, se aplicável, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

(k) intimar, conforme o caso, a Emissora e/ou a Devedora, a reforçar a garantia dada, se aplicável, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

(l) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou da Devedora;

(m) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;

(n) convocar, quando aplicável ao Agente Fiduciário, Assembleia Geral, através de anúncio publicado pelo menos por três vezes, nos órgãos de imprensa onde a Emissora deve efetuar suas publicações;

(o) comparecer às Assembleias Gerais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(p) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e de seus endereços;

(q) fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigação de fazer e de não fazer;

(r) comunicar aos Investidores qualquer inadimplemento, pela Emissora e/ou pela Devedora, de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos, e indicando as consequências para os Investidores e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da ciência do inadimplemento Comunicação de igual teor deverá ser enviada (I) à CVM; e (II) à B3;

(s) elaborar relatório destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 68, § 1º, "b" da Lei das Sociedades por Ações e do Anexo 15 da Instrução CVM 583, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações referentes à Emissora:

(i) cumprimento, pela Emissora, das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(ii) eventual omissão ou inverdade, de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações;

(iii) alterações estatutárias ocorridas no período com efeitos relevantes para os Investidores;

(iv) comentários sobre as demonstrações financeiras, enfocando os indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital, relacionados a Cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Investidores e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora;

(v) posição da distribuição ou colocação dos CRI no mercado;

(vi) resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos CRI realizados no período, bem como aquisições e vendas de CRI efetuadas pela Emissora;

(vii) constituição e aplicações de fundos para amortização dos CRI, quando for o caso;

(viii) acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio da emissão de CRI, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;

(ix) relação dos bens e valores entregues à sua administração;

(x) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora no Termo de Securitização;

(xi) declaração acerca da suficiência e exequibilidade das garantias dos CRI;

(xii) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de agente fiduciário;

(xiii) existência de outras emissões de CRI, públicas ou privadas, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões:

a. denominação da companhia ofertante;

b. valor da emissão;

c. quantidade dos CRI emitido;

d. espécie e garantias envolvidas;

e. prazo de vencimento dos CRI e taxa de juros;

f. tipo e valor dos bens dados em garantia e denominação dos garantidores; e

g. eventos de resgate, amortização, conversão, repactuação e inadimplemento no período.

(i) Declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de continuar a exercer a função de agente fiduciário;

(a) manter atualizada a relação de Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;

(b) fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes do Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(c) divulgar as informações referidas no item "t" acima, em sua página na rede mundial de computadores tão logo delas tenha conhecimento.

(d) adotar, quando cabível, medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Investidores, bem como à realização dos bens e direitos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;

(e) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração transitória do Patrimônio Separado, conforme estabelecido na Cláusula 12.1. do Termo de Securitização;

(f) promover, na forma prevista no Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;

(g) verificar o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos Investidores, conforme estipulado no Termo de Securitização;

(h) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos o Crédito Imobiliário representado pela CCI e extinto o Regime Fiduciário, que servirá para baixa das garantias reais nos competentes cartórios;

(i) disponibilizar o Valor Nominal Unitário, calculado em conjunto com a Emissora, aos Investidores e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de sua página na rede mundial de computadores www.vortxbr.com;

(j) acompanhar os Índices Financeiros a partir de informações do Relatório dos Índices Financeiros fornecido pela Emissora, nos termos da Cláusula 8.4.2 do Termo de Securitização;

(k) comunicar a Emissora imediatamente caso verifique qualquer desenquadramento nos Índices Financeiros; e

(l) acompanhar a efetiva aplicação dos recursos captados no Empreendimentos Imobiliários, até a data de vencimento dos CRI, conforme prestação de contas apresentada pela Devedora à Emissora (na qualidade de cessionária do Crédito Imobiliário) e ao Agente Fiduciário no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures.

Substituição do Agente Fiduciário

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

No caso de renúncia de suas funções, em virtude da superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, o Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício dessas funções pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a data de solicitação da renúncia, devendo, ainda, fornecer à Emissora ou a quem esta indicar, em até 30 (trinta) dias da data de sua renúncia, cópia de toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções.

A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos prescritos no artigo 7º da Instrução CVM 583.

Em nenhuma hipótese a função de agente fiduciário poderá ficar vaga por período superior a 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada assembleia dos Titulares de CRI para a escolha do novo agente fiduciário.

Hipóteses de Substituição do Agente Fiduciário: o Agente Fiduciário poderá ser destituído:

(a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;

(b) pelo voto dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia convocada pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação;

(c) por deliberação em Assembleia Geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei 9.514; ou

(d) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas na Cláusula 11.3 do Termo de Securitização, bem como das demais obrigações previstas na Instrução CVM 583.

Agente Fiduciário Substituto: o agente fiduciário eleito em substituição nos termos da Cláusula 11.10.4 do Termo de Securitização assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e do Termo de Securitização.

O Agente Fiduciário poderá ser contatado por meio do Sr. Flavio Scarpelli ou Sra. Eugênia Queiroga, no telefone (11) 3030-7163 e correio eletrônico: agentefiduciario@vortxbr.com.

Para os fins do artigo 6º, parágrafo 2º, da Instrução CVM 583, o Agente Fiduciário declara que, nesta data, além da prestação de serviços de agente fiduciário decorrente da presente Emissão, também presta serviços de agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme descritas e caracterizadas abaixo:

Certificados de Recebíveis do Agronegócio da 2ª Série da 1ª Emissão

Emissora	Apice Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R$1.012.500.000,00
Taxa de Juros	97,5%CDI
Quantidade	1.012.500
Data de Emissão	20 de dezembro de 2016
Data de Vencimento	23 de dezembro de 2019
Garantias	Sem garantias
Resgate Antecipado	Nos termos da Cláusula 6.1 do Termo de Securitização
Amortização	Nos termos da Cláusula 6.2 do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis do Agronegócio da 6ª Série da 1ª Emissão

Emissora	Apice Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R$35.000.000,00
Taxa de Juros	100 CDI + 3,0%aa
Quantidade	35.000
Data de Emissão	27 de março de 2017
Data de Vencimento	31 de março de 2020
Garantias	Não há. No entanto, o CDCA conta com garantia fidejussória outorgado pelos Avalistas, bem como com a Alienação Fiduciária de Bens lmóveis e Cessão Fiduciária de CDB;
Resgate Antecipado	Nos termos da Cláusula 7.1 do Termo de Securitização
Amortização	Nos termos da Cláusula 6.1 do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis do Agronegócio da 7ª Série da 1ª Emissão

Emissora	Apice Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R$1.080.000.000,00
Taxa de Juros	96%CDI
Quantidade	1.080.000
Data de Emissão	10 de abril de 2017
Data de Vencimento	14 de abril de 2020
Garantias	Sem garantias
Resgate Antecipado	Nos termos da Cláusula 6.1 do Termo de Securitização
Amortização	Nos termos da Cláusula 6.2 do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 74ª Série da 1ª Emissão

Emissora	Apice Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R$85.000.000,00
Taxa de Juros	IPCA + 9,32%aa
Quantidade	8.500
Data de Emissão	07 de julho de 2016
Data de Vencimento	19 de julho de 2024
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis Alienação Fiduciária de Superfície Cessão Fiduciária de Recebíveis Locatícios Cessão Fiduciária de Recebíveis Hotel Cessão de Recebíveis CDU Coobrigação Fiança
Resgate Antecipado	Nos termos da Cláusula 6.1 do Termo de Securitização
Amortização	Nos termos da Cláusula 6.6 do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 77ª Série da 1ª Emissão

Emissora	Apice Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R$10.025.271,90
Taxa de Juros	IGP-M + 8,0%aa
Quantidade	10
Data de Emissão	03 de março de 2017
Data de Vencimento	09 de maio de 2023
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel Fiança Fundo de Liquidez
Resgate Antecipado	Nos termos da Cláusula 5.1 do Termo de Securitização
Amortização	Nos termos da Cláusula 4.1.1 do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 78ª Série da 1ª Emissão

Emissora	Apice Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R$65.000.000,00
Taxa de Juros	CDI + 3,0%aa
Quantidade	6.500
Data de Emissão	28 de setembro de 2016
Data de Vencimento	30 de setembro de 2019
Garantias	Sem garantias
Resgate Antecipado	Nos termos da Cláusula 6.3 do Termo de Securitização
Amortização	Nos termos da Cláusula 6 do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 83ª Série da 1ª Emissão

Emissora	Apice Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R$6.648.056,28
Taxa de Juros	IGP-M +11%aa
Quantidade	6
Data de Emissão	16 de dezembro de 2016
Data de Vencimento	16 de julho de 2031
Garantias	Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; Fiança; Coobrigação; Alienação Fiduciária dos Lotes; Fundo de Liquidez; e Fundo de Despesas.
Resgate Antecipado	Nos termos da Cláusula 6.1 do Termo de Securitização
Amortização	Nos termos da Cláusula 6.1 do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 84ª Série da 1ª Emissão

Emissora	Apice Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	Até R$ 100.000.000,00
Taxa de Juros	100% CDI + 1,35% a.a.
Quantidade	Até 100.000
Data de Emissão	10 de abril de 2017
Data de Vencimento	15 de abril de 2020
Garantias	Não há
Resgate Antecipado	Nos termos da clausula 6.1 do Termo de Securitização
Amortização	Nos termos da clausula 6.1 do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 92ª e 93ª Séries da 1ª Emissão

Emissora	Apice Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R$44.500.000,00
Taxa de Juros CRI Seniores	CDI + 97%
Taxa de Juros CRI Subordinados	CDI + 97%
Quantidade CRI seniores:	43.000
Quantidade CRI Subordinados	1.500
Data de Emissão	26 de junho 2017
Data de Vencimento CRI Seniores:	25 de março de 2020
Data de Vencimento CRI Subordinados:	24 de março de 2022
Garantias	Fiança; Fundo de Despesas; Fianças Bancarias; Fiança Votorantim; Compromisso de Recompra Compulsória Programa e Recompra Compulsória Extraordinária.
Resgate Antecipado	NA
Amortização	Nos termos da Clausula 6 do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 95ª Série da 1ª Emissão

Emissora	Apice Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R$ 70.000.000,00
Taxa de Juros	CDI + 140%
Quantidade	70.000
Data de Emissão	15 de julho de 2017
Data de Vencimento	16 de junho de 2021
Garantias	AF quotas alienadas; AF novas quotas; AF sobre quaisquer bens em que as Quotas Alienadas sejam convertidas
Resgate Antecipado	Nos termos da Clausula 6 do Termo de Securitização
Amortização	Nos termos da Clausula 6 do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 98ª/99ª/100ª/101ª Séries da 1ª Emissão

Emissora	Apice Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão 98ª Série	125.000.000,00
Valor Total da Emissão 99ª Série	62.500.000,00
Valor Total da Emissão 100ª Série	62.500.000,00
Valor Total da Emissão 101ª Série	25.000.000,00
Taxa de Juros 98ª Série	100% CDI + 1,55% a.a.
Taxa de Juros 99ª Série	IPCA +7,2300% a.m.
Taxa de Juros 100ª Série	IPCA + 7,2300% a.m.
Taxa de Juros 101ª Série	IPCA + 7,2300% a.m.
Quantidade 98ª Série	125.000
Quantidade 99ª Série	62.000
Quantidade 100ª Série	62.000
	25.000
Data de Emissão	14 de julho de 2017
Data de Vencimento	17 de julho de 2029
Garantias 98ª Série:	AF imóveis DI; CF Recebíveis DI
Garantias 99ª/100ª Série:	AF Imóveis IPCA (Série 99 e 100); AF Imóveis IPCA Compartilhado; CF Recebíveis IPCA (Série 99 e 100); CF Recebíveis IPCA Compartilhado.
Garantias 101ª Série:	AF Imóveis IPCA (Série 101); AF Imóveis IPCA Compartilhado; CF Recebíveis IPCA (Série 101); CF Recebíveis IPCA Compartilhado.
Resgate Antecipado	Nos termos da Clausula 6 do Termo de Securitização
Amortização	Nos termos da Clausula 6 do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente

SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS DA OFERTA

Encontra-se a seguir um resumo dos principais instrumentos da operação, quais sejam: **(i)** Termo de Securitização; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** Contrato de Cessão; **(iv)** Contrato de Distribuição; e **(v)** Escritura de Emissão de Debêntures.

O PRESENTE SUMÁRIO NÃO CONTÉM TODAS AS INFORMAÇÕES QUE O INVESTIDOR DEVE CONSIDERAR ANTES DE INVESTIR NOS CRI. O INVESTIDOR DEVE LER O PROSPECTO COMO UM TODO, INCLUINDO SEUS ANEXOS, QUE CONTEMPLAM ALGUNS DOS DOCUMENTOS AQUI RESUMIDOS.

Termo de Securitização

O Termo de Securitização será celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, para fins de constituição efetiva do vínculo entre o Crédito Imobiliário, representado pela CCI, e os CRI, bem como instituição do Regime Fiduciário sobre os créditos do Patrimônio Separado.

O Termo de Securitização, além de descrever o Crédito Imobiliário, delineará detalhadamente as características dos CRI, estabelecendo seu valor, prazo, quantidade, espécies, formas de pagamento, garantias e demais elementos. Adicionalmente, referido instrumento deverá prever os deveres da Emissora e do Agente Fiduciário perante os Titulares de CRI, nos termos da Lei 9.514 e das Instruções CVM 583 e 414.

Escritura de Emissão de CCI

Por meio da Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrada entre a Cedente e o Agente Fiduciário, na qualidade de Custodiante, a Cedente emitiu a CCI, representativa da totalidade do Crédito Imobiliário.

Nos termos da Escritura de Emissão de CCI, o Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI.

O valor total da CCI, na data de sua emissão, será de R$270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais).

O Custodiante receberá da Emissora, às expensas do Patrimônio Separado, remuneração na forma descrita no item “despesas da Oferta e da Emissão" da seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta” deste Prospecto.

A CCI será registrada para negociação na para a negociação da CCI.

Toda e qualquer transferência da CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do sistema de negociação da B3, sendo certo que, uma vez vinculada ao CRI, a CCI não poderá mais ser negociada isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação do patrimônio separado dos CRI, conforme o caso.

Sempre que houver troca de titularidade da CCI, o titular da CCI anterior deverá comunicar ao Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo titular da CCI.

Para comunicação ao Custodiante a que se refere o parágrafo anterior, deve-se enviar correspondência aos endereços previstos no preâmbulo da Escritura de Emissão de CCI.

Sem prejuízo das demais disposições constantes da Escritura de Emissão de CCI, o Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI no sistema de negociação da B3, considerando as informações encaminhadas pela Emissora, em planilha, no formato excel, no layout informado pelo Custodiante, contendo todas as informações necessárias ao lançamento no sistema de negociação da B3, bem como por: **(i)** guarda (custódia física) da Escritura de Emissão de CCI; **(ii)** assegurar à Emissora o acesso às informações sobre o registro da CCI; **(iii)** responsabilizar-se, na data do registro da CCI, pela adequação e formalização do registro da CCI; e **(iv)** prestar os serviços de registro da CCI e custódia da Escritura de Emissão de CCI, que inclui o acompanhamento de sua inclusão e retirada.

Contrato de Cessão

Objeto: o Contrato de Cessão celebrado entre a Cedente, Emissora e a Devedora, tem por objeto a cessão, em caráter irrevogável e irretratável, do Crédito Imobiliário, representado pela CCI.

Em decorrência da celebração do Contrato de Cessão, todos os recursos relativos ao Crédito Imobiliário serão devidos integralmente e pagos diretamente à Emissora, mediante depósito na Conta Centralizadora.

A estrutura da cessão do Crédito Imobiliário encontra-se descrita no item "Crédito Imobiliário" na seção "Informações relativas aos CRI e à Oferta" deste Prospecto Preliminar.

Será devido pela Emissora, na qualidade de Cessionária à Cedente, em contrapartida à cessão do Crédito Imobiliário, o valor total de R$270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais) na Data de Emissão, devidamente acrescidos da Remuneração desde a Primeira Data de Integralização, após cumprimento das Condições Precedentes, a ser pago, de forma fracionada, conforme ocorra a integralização dos CRI em cada uma das Datas de Integralização, observada as Cláusulas 3.2, 3.7. e 3.7.1 do Contrato de Cessão.

O pagamento do Valor da Cessão será realizado em moeda corrente nacional, mediante Transferência Eletrônica Disponível – TED, pela Emissora em favor da Devedora, a qual receberá o Valor da Cessão por conta e ordem da Cedente, conta corrente nº 25168-7 de titularidade da Devedora, mantida na agência nº 0066 do Itaú Unibanco S.A.

Condições precedentes para o pagamento do Valor da Cessão: o pagamento do Valor da Cessão somente será realizado pela Emissora, após o atendimento das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes"):

(i) perfeita formalização dos documentos necessários para a concretização da emissão dos CRI e das Debêntures, bem como da Oferta, incluindo, sem limitação, os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes envolvidas, bem como a verificação dos poderes dos representantes legais dessas partes e eventuais aprovações necessárias para tanto;

(ii) arquivamento, publicação, e perfeita formalização da ata da reunião do conselho de administração da Devedora, a qual aprovou a emissão das Debêntures;

(iii) arquivamento e perfeita formalização da ata de reunião de sócios da Cedente, a qual aprovou a subscrição das Debêntures, a emissão da CCI e a cessão do Crédito Imobiliário à Emissora;

(iv) arquivamento, publicação e perfeita formalização da ata de reunião de diretoria da Emissora, a qual aprovou a emissão dos CRI;

(v) o registro do Contrato de Cessão nos competentes cartórios de títulos e documentos dos domicílios das Partes e dos intervenientes anuentes;

(vi) depósito da CCI no âmbito da B3 na conta titulada pela Emissora;

(vii) depósito dos CRI para distribuição no mercado primário na B3 e negociação no mercado secundário na B3;

(viii) concessão do registro da Oferta pela CVM, nos termos da Instrução CVM 400;

(ix) emissão, subscrição e integralização de CRI, observado o Montante Mínimo, na forma disciplinada no Contrato de Distribuição e no Termo de Securitização, de forma proporcional à fração do Valor de Cessão que será paga;

(x) manutenção da plena existência, validade, eficácia e exequibilidade da Escritura de Emissão de Debêntures e das Debêntures até a respectiva Data de Integralização, inclusive;

(xi) recebimento pelo Coordenador Líder de parecer legal sem ressalvas e de forma satisfatória, elaborado por assessor jurídico contratado no âmbito da Oferta, 1 (um) Dia Útil antes da primeira Data de Integralização, bem como cópia do referido parecer legal para a Emissora;

(xii) não ocorrência de hipóteses de vencimento antecipado previstas nos Documentos da Operação;

(xiii) não imposição de exigências pela B3, CVM ou ANBIMA que torne a emissão dos CRI impossível ou inviável;

(xiv) conclusão do processo de auditoria legal (*Due Diligence)* de forma satisfatória ao Coordenador Líder;

(xv) recebimento pela Emissora de 1 (uma) via física original dos seguintes documentos: (a) da Escritura de Emissão de Debêntures; (b) do Contrato de Cessão; (c) do Termo de Securitização; e (d) do Contrato de Distribuição; e (e) do boletim de subscrição das Debêntures;

(xvi) recebimento pelo Coordenador Líder de declaração da administração da Devedora, a qual deverá ser assinada pelo Diretor Financeiro da Devedora em conjunto com outro diretor da Devedora, nos termos do seu estatuto social, até a data de disponibilização do Prospecto Definitivo (conforme definido no Termo de Securitização) acerca da consistência entre as informações financeiras constantes do Prospecto e as demonstrações financeiras da Devedora; e

(xvii) encaminhamento pelo diretor financeiro da Devedora, até a data de publicação do aviso ao mercado da Oferta, de declaração atestando a consistência entre as informações financeiras constantes do Prospecto Preliminar e as informações financeiras constantes nas demonstrações financeiras publicadas pela Devedora.

Cessão: a cessão da CCI representativa da totalidade do Crédito Imobiliário e a transferência das Debêntures para a Emissora serão aperfeiçoadas a partir da verificação cumulativa dos seguintes eventos: (i) registro do Contrato de Cessão perante os competentes cartórios de títulos e documentos, no domicílio da Cedente, da Devedora e da Emissora, nos termos do artigo 130 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada; (ii) lavratura de termo para transferência das Debêntures no livro de "*Transferência de Debêntures Nominativas*" da Devedora, datado e assinado pela Cedente e pela Emissora, na qualidade da Emissora; e (iii) Inscrição do nome da Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, no livro de "*Registro de Debêntures Nominativas*" da Devedora.

Contrato de Distribuição

Objeto: o Contrato de Distribuição, celebrado em 6 de setembro de 2017, entre o Coordenador Líder, a Emissora, a Devedora e a Cedente, disciplina a prestação de serviços de distribuição pública dos CRI, cuja cópia física poderá ser obtida junto ao Coordenador Líder em seu endereço indicado na seção "Identificação da Emissora, do Coordenador Líder, do Agente Fiduciário, do Assessor Jurídico da Oferta e dos demais Prestadores de Serviço da Oferta" deste Prospecto.

Condições precedentes para a distribuição dos CRI: o cumprimento, por parte do Coordenador Líder, das obrigações assumidas no Contrato de Distribuição, incluindo o Compromisso de Subscrição, está condicionado ao atendimento, dentre outras, das condições precedentes listadas no item "Condições da Oferta" na seção "Informações relativas aos CRI e á Oferta", na página 29 deste Prospecto.

Remuneração: em contraprestação aos serviços prestados no âmbito do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder receberá a Comissão de Estruturação e a Comissão de Distribuição, conforme valores e critérios estabelecidos na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta", deste Prospecto, observados os termos e condições do Contrato de Distribuição.

A cópia do Contrato de Distribuição está disponível para consulta no endereço abaixo:
XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar

Escritura de Emissão de Debêntures

A Escritura de Emissão de Debêntures, celebrada em 6 de setembro de 2017, entre a Devedora e a Cedente com a interveniência anuência da Emissora e do Agente Fiduciário, por meio da qual a Devedora emitiu as Debêntures, as quais foram subscritas pela Cedente de forma a originar o Crédito Imobiliário.

As Debêntures serão vinculadas aos CRI, a serem distribuídos por meio da Oferta, nos termos da Instrução CVM 400.

Serão emitidas 270.000 (duzentas e setenta mil) Debêntures, perfazendo o valor total da Emissão é de R$270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures, observado que na hipótese de, por ocasião do encerramento da Oferta, a demanda apurada junto a investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 270.000 (duzentos e setenta mil) CRI, a quantidade de Debêntures, que conferirá lastro aos CRI, será reduzida proporcionalmente, com o consequente cancelamento das Debêntures não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditivo à Escritura de Emissão de Debêntures, sem a necessidade de aprovação do debenturista, e demais partes da Escritura de Emissão de Debêntures, deliberação societária da Devedora ou aprovação por Assembleia Geral.

Contrato de Escrituração e de Banco Liquidante

Objeto: o "*Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração de Certificado de Recebíveis Imobiliários*", celebrado entre a Emissora e o Escriturador, disciplina a prestação de serviços relativos à escrituração e à liquidação dos CRI.

Serviços Prestados: os serviços relacionados ao Contrato de Escrituração e de Banco Liquidante abrangem, pelo Escriturador ou pelo Banco Liquidante, apontado pelo Escriturador nos termos do Contrato de Escrituração e de Banco Liquidante, a escrituração dos CRI junto à B3, que contemplam, entre outras, as atividades de: (i) registro dos CRI em nome das respectivas câmaras de liquidação e custódia/depositárias centrais; e (ii) liquidação de direitos dos detentores de CRI.

Remunerações: as remunerações do Banco Liquidante e do Escriturador no âmbito da presente Emissão encontram-se descritas na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta" deste Prospecto.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos obtidos pela Emissora com a distribuição dos CRI, líquidos dos custos da distribuição, serão utilizados para o pagamento do Valor da Cessão à Cedente, para aquisição do Crédito Imobiliário.

Os recursos a serem captados pela Devedora por meio da emissão das Debêntures serão destinados para financiamento dos Empreendimentos Imobiliários pela Devedora ou por meio das SPEs Investidas, sendo que, neste último caso, a Devedora deverá transferir os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures para as SPEs Investidas por meio de aporte de capital, mútuo ou adiantamento para futuro aumento de capital, e tomar todas as providências para que elas os utilizem nos Empreendimentos Imobiliários, por meio do pagamento de parcelas do valor de aquisição de terrenos ou construção e desenvolvimento de tais Empreendimentos Imobiliários, no qual não está incluso: (a) o financiamento do reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Devedora ou pelas SPEs Investidas referentes a tais Empreendimentos Imobiliários, e/ou, (b) o financiamento do reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Devedora referentes à participação em tais sociedades de propósito específico. Os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a emissão das Debêntures somente serão destinados para despesas iniciadas a partir da data de integralização das Debêntures, observado que tais recursos não serão utilizados para qualquer reembolso de despesas incorridas e desembolsadas pela Devedora anteriormente à referida data.

Os recursos captados por meio das Debêntures deverão ser efetivamente destinados aos Empreendimentos Imobiliários até a data de vencimento dos CRI.

O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio das Debêntures aos Empreendimentos Imobiliários, a partir dos documentos fornecidos pela Devedora, nos termos da Cláusula 3.5.7 da Escritura de Emissão de Debêntures. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão, diretamente ou por meio de consultores contratados para este fim, o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Imobiliários, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Emissora ao Agente Fiduciário dos relatórios e documentos previstos na Cláusula 3.5.7 da Escritura de Emissão de Debêntures.

Não haverá, para fins do disposto no item 3.5.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, fontes alternativas de captação em caso de distribuição parcial dos CRI.

A alocação dos recursos captados em decorrência da integralização das Debêntures nos Empreendimentos Imobiliários ocorrerá conforme a proporção prevista no Anexo VIII do Termo de Securitização a cada um dos Empreendimentos Imobiliários abaixo descritos, observado que, caso a Devedora deseje alterar a proporção dos recursos captados a ser alocada para cada Empreendimento Imobiliário, o Termo de Securitização será objeto de aditamento sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Titulares de CRI desde que não sejam alterados os Empreendimentos Imobiliários listados no Anexo VIII do Termo de Securitização. Referido aditamento deverá ser precedido da apresentação, pela Devedora ao Agente Fiduciário, de justificativa que suporte a alteração da proporção dos recursos a ser alocada em cada empreendimento, nos termos da Cláusula 3.5.4. da Escritura de Emissão de Debêntures.

Empreendimentos Imobiliários

Denominação	Endereço	Matrícula	SPE / CNPJ	Cronograma De Destinação Dos Recursos	% do Valor da Oferta no Empreendimento	Orçamento previsto (R$)	Montante de recursos já despendidos (R$)	Necessidade remanescente de recursos até a conclusão (R$)	Regime de Incorporação
Jardins de Guarulhos	Uma área de terras, com benfeitorias, sem denominação especial, desmembrado de um terreno maior, no bairro das Lavras, lugar denominado "Vargem do Pontim", perímetro rural do município de Guarulhos, perfazendo a área de 24.675,00 metros quadrados, mais ou menos, fazendo frente para a Estrada de Itaverava, também conhecida por Estrada Ituverava ou ainda Estrada Itaberava.	15.596 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos/SP	Não aplicável – empreendimento realizado diretamente pela Devedora	08/2020	10%	40.276.808	-	40.276.808	Não.
Nova Zelândia – Cotia	UM TERRENO URBANO designado por REMANESCENTE 'C-2', situado no Bairro da Graça, no Município e Comarca de Cotia-SP, situado na Rua Doutora Aparecida Fernandes de Jesus Domingues, encerrando a área total de 27.864,13 metros quadrados.".	90.201 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Cotia/SP	Não aplicável – empreendimento realizado diretamente pela Devedora	02/2019	9%	84.938.931	58.609.881	26.329.050	Incorporação Imobiliária do Condomínio Nova Zelândia Cond. 2, com patrimônio de afetação.
Alpes – Villa Itália	Terreno situado na Avenida Raimundo Pereira de Magalhães, na Fazenda Anastácio – Capuava, no Distrito do Jaraguá, designado lote 3, totalizando uma área de 11.360,71m²	238.797 do 18º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP	Não aplicável – empreendimento realizado diretamente pela Devedora	08/2019	8%	31.196.524	7.857.143	23.339.381	
Altos de Itaquera I	Um terreno com frente para a esquina da Rua Agrimensor Sugaya e rua Matashiro Yamagushi, na Seção Colônia de Vila Carmozina, no Distrito de Guaianazes, zona rural, correspondente ao lote n. 102, tendo uma área de 27.400,00m².	52.555 do 7º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Não aplicável – empreendimento realizado diretamente pela Devedora	01/2020	10%	30.207.014	2.763.313	27.443.702	
Butantã – Água-Marinha	Um terreno situado na Rua Kenkiti Shimomoto e Estrada dos Andradas, constituído pelos lotes 11, 12, 13, 14 e 15, quadra B, da Chácara Bussocaba, no 13º Subdistrito – Butantã, perímetro formado pelos pontos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9, encerrando a área de 31.408,48m²	193.143 do 18º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP	Não aplicável – empreendimento realizado diretamente pela Devedora	12/2018	7%	25.054.026	1.910.570	23.143.455	
Butantã – Esmeralda	Um terreno situado na Rua Santa Amélia, esquina com a Rua Joaquim Lapas Veiga, lotes 1, 2 e 3, quadra "C", na Chácara Bussocaba, 13º Subdistrito – Butantã, encerrando a área de 13.273,80m²	233.943 do 18º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP	Não aplicável – empreendimento realizado diretamente pela Devedora	06/2020	11%	32.918.482	2.344.791	30.573.691	Não.

Denominação	Endereço	Matrícula	SPE / CNPJ	Cronograma De Destinação Dos Recursos	% do Valor da Oferta no Empreendimento	Orçamento previsto (R$)	Montante de recursos já despendidos (R$)	Necessidade remanescente de recursos até a conclusão (R$)	Regime de Incorporação
Butantã – Granada	Um terreno situado na Rua Kenkiti Shimomoto e Estrada dos Andradas, constituído pelos lotes 11, 12, 13, 14 e 15, quadra B, da Chácara Bussocaba, no 13º Subdistrito – Butantã, perímetro formado pelos pontos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9, encerrando a área de 31.408,48m²	193.143 do 18º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP	Não aplicável – empreendimento realizado diretamente pela Devedora	08/2019	7%	22.632.359	1.563.194	21.069.165	Não.
Estância das Flores	Um terreno situado na Vila Nova Bonsucesso, de frente para a Rua Turvolândia, encerrando a área de 21.679,18m²	124.249 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos/SP	Não aplicável – empreendimento realizado diretamente pela Devedora	01/2019	4%	14.076.071	3.012.679	11.063.392	Não.
Jardim Girassol II	Uma área de térreas, denominada A-4-1, com 50.176,05m², situado na Rua Anna Ortega Traballi, no Bairro Alto da Ponte, no 2º Subdistrito – Santana do Paraíba, Comarca de São José dos Campos.	9.834 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Campos/SP	Não aplicável – empreendimento realizado diretamente pela Devedora	12/2018	8%	72.535.970	44.448.145	28.087.825	Não.
Jardim das Camélias	Um terreno situado no perímetro urbano da Cidade e Comarca de Suzano, designado por gleba n. 2, encerrando a área de 23.728,79m².	208 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Suzano/SP	Não aplicável – empreendimento realizado diretamente pela Devedora	09/2019	7%	21.376.815	1.332.187	20.044.629	Sim. Incorporação imobiliária do empreendimento "Estância das Flores", enquadrado no Programa Minha Casa Minha Vida, com patrimônio de afetação.
Parque Botânico – Eucalipto	Avenida dos Ourives, n.º 951, esquina com a Rua Giovanni de Conegliano, área B, na Saúde – 21º Subdistrito, encerrando a área de 35.594,36m²; Sítio Chapa ou Cerrado Grande, na Saúde, 21º Subdistrito, encerrando a área de 21.421,55m²; Caminho antigo, Sítio Chapa ou Cerrado Grande, na Saúde, -21º Subdistrito, encerrando a área de 1.617,74m²	200.447, 102.710 e 102.711, todas do 14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP	Não aplicável – empreendimento realizado diretamente pela Devedora	08/2020	1%	20.926.632	400.000	20.526.632	Sim. Incorporação Imobiliária do Condomínio Residencial Jardim Girassol II, com patrimônio de afetação.
Parque Botânico – Jaborandis	Avenida dos Ourives, n.º 951, esquina com a Rua Giovanni de Conegliano, área B, na Saúde – 21º Subdistrito, encerrando a área de 35.594,36m²; Sítio Chapa ou Cerrado Grande, na Saúde, 21º Subdistrito, encerrando a área de 21.421,55m²; Caminho antigo, Sítio Chapa ou Cerrado Grande, na Saúde, -21º Subdistrito, encerrando a área de 1.617,74m²	200.447, 102.710 e 102.711, todas do 14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP	Não aplicável – empreendimento realizado diretamente pela Devedora	11/2019	7%	21.044.911	400.000	20.644.911	Não.

Denominação	Endereço	Matrícula	SPE / CNPJ	Cronograma De Destinação Dos Recursos	% do Valor da Oferta no Empreendimento	Orçamento previsto (R$)	Montante de recursos já despendidos (R$)	Necessidade remanescente de recursos até a conclusão (R$)	Regime de Incorporação
Parque Botânico – Jasmim	Avenida dos Ourives, n.º 951, esquina com a Rua Giovanni de Conegliano, área B, na Saúde – 21º Subdistrito, encerrando a área de 35.594,36m²; Sítio Chapa ou Cerrado Grande, na Saúde, 21º Subdistrito, encerrando a área de 21.421,55m²; Caminho antigo, Sítio Chapa ou Cerrado Grande, na Saúde, -21º Subdistrito, encerrando a área de 1.617,74m²	200.447, 102.710 e 102.711, todas do 14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP	Não aplicável – empreendimento realizado diretamente pela Devedora	04/2020	5%	20.582.752	400.000	20.182.752	Não.
Santa Monica I – Pitangueiras	Terreno de forma irregular situado no perímetro urbano do Município e Comarca de Suzano, São Paulo, encerrando a área de 14.773,26m².	52.881 do Registro de Imóveis da Comarca de Suzano/SP.	Não aplicável – empreendimento realizado diretamente pela Devedora	11/2018	6%	18.821.331	1.090.060	17.731.271	Não.

OPERAÇÕES VINCULADAS À OFERTA

Os recursos captados no âmbito da Oferta não serão utilizados para a liquidação ou amortização de dívidas com o Coordenador Líder e seus respectivos controladores e controladas que sejam instituições financeiras.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Valor Nominal do Crédito Imobiliário

As Debêntures possuem valor nominal de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures.

Taxa de Juros do Crédito Imobiliário

A partir da Primeira Data de Integralização, as Debêntures farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o valor nominal unitário das Debêntures, equivalentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescido de um spread de 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

Correção Monetária do Crédito Imobiliário

O Crédito Imobiliário não será objeto de correção monetária.

Prazo de Vencimento das Debêntures

A Data de Vencimento das Debêntures é 15 de janeiro de 2021.

Tipo de Contrato

Escritura de Emissão de Debêntures.

Garantia

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre o Crédito Imobiliário.

Fluxo de pagamentos das Debêntures

A Remuneração das Debêntures e a amortização das Debêntures serão pagas em uma única parcela, na Data de Vencimento das Debêntures.

Natureza dos créditos cedidos e disposições contratuais relevantes

O Crédito Imobiliário, representado pela CCI, é oriundo das Debêntures, as quais serão emitidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

Serão emitidas 270.000 (duzentas e setenta mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures, observada o abaixo disposto, perfazendo o montante de R$270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures.

As Debêntures serão emitidas na forma nominativa, não havendo emissão de certificados representativos de debêntures.

Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures presume-se pela inscrição do debenturista no "Livro de Registro de Debêntures Nominativas" da Devedora, nos termos dos artigos 63 e 31 da Lei das Sociedades por Ações.

Na hipótese de, por ocasião do encerramento da Oferta, a demanda apurada junto a investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 270.000 (duzentos e setenta mil), a quantidade de Debêntures prevista acima, que conferirá lastro aos CRI, será reduzida proporcionalmente, com o consequente cancelamento das Debêntures não subscritas, a ser formalizado por meio de aditivo à Escritura de Emissão de Debêntures, sem a necessidade de aprovação do debenturista, deliberação societária da Devedora ou aprovação por Assembleia Geral.

Em razão da possibilidade de resolução da cessão, o Valor da Cessão efetivamente pago à Cedente poderá ser inferior às Debêntures inicialmente emitidas, de forma a refletir a efetiva colocação dos CRI no âmbito da Oferta, observado que a subscrição e integralização dos CRI poderão ocorrer de forma parcial, na forma a ser prevista no Termo de Securitização e neste Prospecto da Oferta.

O valor definitivo da cessão será fixado em comunicação por escrito, nos termos do Contrato de Cessão, e enviada à Emissora, na qualidade de Cessionária, em até 1 (um) Dia Útil após o encerramento da Oferta, sem a necessidade da celebração de aditamento ao Contrato de Cessão.

As Debêntures serão subscritas e integralizadas a qualquer tempo, durante o Prazo Máximo de Colocação.

As Debêntures serão integralizadas, à vista, a qualquer tempo, durante o período da Oferta, conforme ocorra a integralização dos CRI, observados os termos e condições do Termo de Securitização e do Contrato de Cessão.

As Debêntures serão integralizadas: (i) na Primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário; e (ii) para as demais integralizações, pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, contada desde a Primeira Data de Integralização (inclusive) até a respectiva data de integralização (exclusive), devendo a Emissora assinar, a cada data de integralização das Debêntures, o recibo de integralização das Debêntures, em favor da Debenturista, conforme modelo constante do Anexo IV à Escritura de Emissão de Debêntures.

O valor nominal unitário das Debêntures será pago integralmente pela Devedora, em parcela única, na Data de Vencimento das Debêntures, observados os Eventos de Vencimento Antecipado, o Resgate Antecipado e a Oferta de Resgate Antecipado estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures.

A Remuneração das Debêntures será paga integralmente pela Devedora, em parcela única, na Data de Vencimento das Debêntures.

Sem prejuízo às hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado conforme constantes do item "Liquidação do Patrimônio Separado" na seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta" deste Prospecto, haverá o Resgate Antecipado dos CRI na ocorrência (i) da declaração de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 5 da Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) do resgate antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 4.9 da Escritura de Emissão de Debêntures; e (iii) de uma oferta de resgate antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 4.9.5. da Escritura de Emissão de Debêntures.

Resgate Antecipado Total e Oferta de Resgate Antecipado

Resgate Antecipado Total: exclusivamente caso **(i)** os Tributos de responsabilidade da Devedora mencionados na Cláusula 4.7.6 da Escritura de Emissão de Debêntures sofram qualquer acréscimo e **(ii)** a Devedora venha a ser demandada a realizar o pagamento referente ao referido acréscimo, nos termos da Cláusula 4.7.6 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures ("Resgate Antecipado").

A Devedora deverá encaminhar comunicado ao titular das Debêntures, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência, informando **(a)** a data em que o pagamento do Preço de Resgate (conforme abaixo definido) será realizado, **(b)** o valor do Preço de Resgate; **(c)** descrição pormenorizada da hipótese prevista na Cláusula 4.7.6 da Escritura de Emissão de Debêntures ocorrida, acompanhada de parecer jurídico de escritório de advocacia contratado pela Devedora confirmando a alteração em lei ou regulamentação e seus efeitos sobre os pagamentos pela Devedora; e **(d)** demais informações necessárias para a realização do Resgate Antecipado.

O valor a ser pago pela Devedora a título de Resgate Antecipado deverá corresponder ao Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização, até a data do efetivo Resgate Antecipado ("Preço de Resgate").

Não será admitido o Resgate Antecipado parcial das Debêntures.

Oferta de Resgate Antecipado: a Devedora poderá, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão, apresentar ao titular das Debêntures, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, oferta de resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures ("Oferta de Resgate Antecipado").

A Devedora deverá encaminhar comunicado ao titular das Debêntures, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com, pelo menos, 40 (quarenta) dias corridos de antecedência, informando **(a)** o Preço da Oferta de Resgate Antecipado (conforme abaixo definido), **(b)** a data em que o pagamento do Preço da Oferta de Resgate Antecipado será realizado; **(c)** o valor do prêmio que se dispõe a pagar sobre o Preço da Oferta de Resgate Antecipado, se houver, que não poderá ser negativo; e **(d)** quaisquer outras condições da Oferta de Resgate Antecipado ("Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado").

A partir do recebimento do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado, o titular da Debêntures terá 30 (trinta) dias corridos para responder à Devedora se irá aderir ou não à Oferta de Resgate Antecipado e, em caso positivo, o número de Debêntures a ser objeto de resgate antecipado, sendo certo que a adesão do titular das Debêntures seguirá a proporção dos titulares dos CRI que realizarem a adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), observados os prazos e procedimentos previstos no Termo de Securitização.

Caso o titular das Debêntures não se manifeste no prazo indicado acima estabelecido, seu silêncio deverá ser interpretado, para todos os fins de direito, como rejeição da Oferta de Resgate Antecipado.

O valor a ser pago pela Devedora no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado deverá corresponder ao Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização, até a data do efetivo resgate decorrente da Oferta de Resgate Antecipado, calculado sobre as Debêntures na proporção dos CRI detidos pelos Titulares de CRI que optaram pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI ("Preço da Oferta de Resgate Antecipado ").

Não será admitida Oferta de Resgate Antecipado parcial das Debêntures.

As Debêntures objeto da Oferta de Resgate Antecipado serão obrigatoriamente canceladas.

A Oferta de Resgate Antecipado será sempre endereçada à totalidade dos Titulares dos CRI, conforme descrito acima. Sem prejuízo, o resgate antecipado dos CRI poderá ser parcial, na medida em que poderão existir titulares de CRI que não concordem com a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI. Nesse caso, o número de Debêntures canceladas será proporcional ao número de CRI cujos titulares decidirem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

A Devedora deverá arcar com todos os custos decorrentes do processo da Oferta de Resgate Antecipado.

Vencimento Antecipado

Vencimento Antecipado Automático das Debêntures: nos termos da Cláusula 5.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, observada a Cláusula 5.2.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de Assembleia Geral de Titulares de Debêntures (conforme definido no Termo de Securitização) ou Assembleia Geral de Titulares de CRI, todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão de Debêntures serão automaticamente declaradas antecipadamente vencidas, pelo que se exigirá da Devedora o pagamento integral, com relação a todas as Debêntures, do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração devida, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização até a data do efetivo pagamento, nas seguintes hipóteses:

a) inadimplemento, pela Devedora, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária estabelecida na Escritura de Emissão de Debêntures relativa às Debêntures, não sanada no prazo de 1 (um) Dia Útil da data em que se tornou devida;

b) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada);

c) decretação de falência, insolvência ou de concurso de credores da Devedora; (ii) pedido de autofalência pela Devedora; (iii) pedido de falência da Devedora formulado por terceiros não elidido no prazo legal; (iv) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora, independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou (v) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora;

d) decretação de vencimento antecipado de contratos financeiros da Devedora não decorrente da Escritura de Emissão de Debêntures cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), corrigido pelo IPCA/IBGE, *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização;

e) transferência, cessão de qualquer forma ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora, dos direitos e obrigações assumidos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, sem o consentimento prévio por escrito do titular das Debêntures;

f) caso a Devedora ou qualquer controlada pratique quaisquer atos ou medidas, judiciais ou extrajudiciais, que objetivem anular, cancelar ou invalidar a Escritura de Emissão de Debêntures ou os demais Documentos da Operação;

g) se a Escritura de Emissão de Debêntures e/ou qualquer outro Documento da Operação, ou qualquer uma de suas disposições, forem declaradas inválidas, nulas ou inexequíveis, por decisão judicial, observado que, para se caracterizar o vencimento antecipado aqui previsto, a invalidade, nulidade ou inexequibilidade deverá se referir a disposições que digam respeito (i) à existência, validade e eficácia das Debêntures, seu valor, seu prazo de vencimento, sua remuneração e qualquer valor devido ao titular das Debêntures, ou (ii) à existência, validade e eficácia do lastro dos CRI; e

h) transformação do tipo societário da Devedora, de sociedade anônima para sociedade limitada (ou qualquer outro tipo de sociedade), nos termos dos artigos 220 e 221, e sem prejuízo do disposto no artigo 222, todos da Lei das Sociedades por Ações.

Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures: nos termos da Cláusula 5.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, tão logo tome ciência de qualquer um dos eventos descritos abaixo pela Devedora ou por terceiros, a Cedente deverá, se assim decidido pelos Titulares de CRI, declarar o vencimento antecipado das Debêntures e de todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme decisão tomada na Assembleia Geral de Titulares de CRI a ser convocada em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que a Cedente tomou conhecimento de qualquer um dos eventos abaixo, que deliberar sobre a declaração de seu vencimento antecipado não automático, e exigir da Devedora o pagamento integral, com relação a todas as Debêntures, do Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração devida, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização até a data do efetivo pagamento das Debêntures declaradas vencidas, nas seguintes hipóteses:

(a) protestos de títulos contra a Devedora, cujo valor, individual ou em conjunto, seja igual ou superior a R$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), corrigido pelo IPCA/IBGE, *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização, e que não sejam sanados, declarados ilegítimos ou comprovados como tendo sido indevidamente efetuados, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados da data em que a Devedora tiver ciência da respectiva ocorrência, ou for demandada em processo de execução e não garantir o juízo ou não liquidar a dívida no prazo estipulado judicialmente ou com o efetivo arresto judicial de bens; à exceção do protesto efetuado por erro ou má-fé de terceiro, desde que validamente comprovado pela Devedora no prazo supra mencionado;

(b) inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária da Devedora não decorrente da Escritura de Emissão de Debêntures cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), corrigido pelo IPCA/IBGE, *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização, caso a Devedora não apresente contestação judicial ao referido inadimplemento em até 30 (trinta) dias contados da ocorrência do respectivo evento;

(c) redução de capital da Devedora, exceto: (i) se tal redução for para absorção de prejuízos acumulados. ou (ii) se o valor da redução de capital for inferior a 10% (dez por cento) do valor do patrimônio líquido da Companhia apurado conforme suas últimas informações financeiras trimestrais (ITR) em relação à data da redução de capital, desde que a Devedora esteja adimplente com suas obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação;

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

(e) descumprimento, pela Devedora, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em quaisquer documentos relacionados com a Oferta, incluindo, mas não se limitando às Debêntures, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias corridos da data em que se tornou devida;

(f) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra a Devedora, em valor unitário ou agregado igual ou superior a R$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais),corrigido pelo IPCA/IBGE, *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização, no prazo de até 10 (dez) dias corridos da data estipulada para cumprimento;

(g) mudança ou alteração do objeto social da Devedora, de forma a alterar as atuais atividades principais ou a agregar a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas, sem o consentimento prévio por escrito da titular das Debêntures;

(h) a Devedora deixar de ter, ou ter seu registro de emissor de valores mobiliários suspenso perante a CVM;

(i) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora, que afete de forma significativa o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;

(j) caso as declarações feitas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures ou nos demais Documentos da Operação de que seja parte provem-se ou revelem-se falsas ou materialmente, incorretas e/ou enganosas;

(k) cisão, fusão ou incorporação de ações ou qualquer outra forma de reorganização societária da Devedora por outra sociedade que provoque a alteração do controle societário final da Devedora;

(l) qualquer mudança no controle societário final da Devedora sem o consentimento prévio por escrito da titular das Debêntures;

(m) não pagamento pela Emissora das despesas da Emissão e da Operação de Securitização nos respectivos prazos estipulados;

(n) não manutenção do seguinte índice financeiro, apurado com base nas demonstrações financeiras ou informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora auditadas ou revisadas pelos seus auditores, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data-base das respectivas demonstrações financeiras ("Índice Financeiro"):

$$\left(\frac{\text{DívidaLíquidaCorporativa}}{\text{PatrimônioLíquido}}\right) < 0{,}50$$

onde:

Dívida Líquida Corporativa: corresponde ao endividamento bancário de curto e longo prazo total, menos os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional ou os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços - FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras.

Patrimônio Líquido: corresponde ao patrimônio líquido apresentado no balanço patrimonial da Devedora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver.

Observadas as seguintes regras:

(1) o primeiro cálculo do Índice Financeiro será realizado com base no encerramento do primeiro trimestre subsequente ao da Primeira Data de Integralização;

(2) o Índice Financeiro deverá ser calculado e disponibilizado pela Devedora ao Agente Fiduciário, para fins de acompanhamento, em até 5 (cinco) Dias Úteis após as datas máximas previstas na Instrução CVM 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 480"), para a divulgação das demonstrações financeiras de encerramento de exercício e formulários de Informações Trimestrais – ITR, ou em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data da divulgação das demonstrações financeiras de encerramento de exercício e formulários de Informações Trimestrais – ITR, o que ocorrer primeiro, através de relatório consolidado, preparado pela Devedora, bem como memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para a obtenção de tal Índice Financeiro ("Relatório do Índice Financeiro");

(3) o Índice Financeiro deverá ser disponibilizado juntamente com declaração do Diretor Financeiro atestando o cumprimento das disposições constantes na Escritura de Emissão de Debêntures;

(4) o Agente Fiduciário poderá solicitar à Devedora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários; e

(5) a não manutenção pela Devedora do Índice Financeiro apenas em um dado trimestre não acarretará o vencimento antecipado das Debêntures, desde que ocorra o reenquadramento em todos os 3 (três) trimestres imediatamente seguintes ("Prazo de Reenquadramento").

Tipos de garantias

O Crédito Imobiliário não possui quaisquer tipos de garantias.

Devedora

A devedora do Crédito Imobiliário será a Construtora Tenda S.A., conforme definida na seção "Definições" deste Prospecto Preliminar.

Autorização para Cessão do Crédito Imobiliário

A subscrição e integralização das Debêntures, a cessão do Crédito Imobiliário e a assinatura dos demais documentos relacionados à Emissão foram aprovados na Reunião de Sócios da Cedente, realizada em 5 de setembro de 2017, cuja ata será arquivada na JUCESP.

Condições de Cessão

Vide item "Contrato de Cessão" da seção "Sumário dos Principais Instrumentos da Oferta" deste Prospecto Preliminar.

Procedimentos de cobrança e pagamento pelo Agente Fiduciário e de outros prestadores de serviço em relação a inadimplências, perdas, falências, recuperação

As atribuições de controle e cobrança do Crédito Imobiliário em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberá à Emissora.

Ocorrendo a declaração de vencimento antecipado das Debêntures sem o pagamento dos valores devidos pela Devedora em decorrência da Escritura de Emissão de Debêntures, e observadas as previsões do Termo de Securitização quanto ao vencimento antecipado automático ou não automático da emissão dos CRI, a Emissora poderá promover a execução das Debêntures.

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

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

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

Possibilidade de o Crédito Imobiliário ser acrescido, removido ou substituído

Não será admitido o acréscimo, a remoção ou substituição do Crédito Imobiliário.

Prestação de serviços de consultoria especializada, gestão, custódia e cobrança de créditos inadimplidos

No âmbito da Emissão e da Oferta, não foi contratado prestador de serviços de consultoria especializada, gestão, custódia e cobrança de créditos inadimplidos, razão pela qual não consta do presente Prospecto descrição dos procedimentos adotados pela Emissora para verificar o cumprimento das obrigações de tais prestadores de serviços.

Assim, em caso de inadimplemento do Crédito Imobiliário, a Emissora ou o Agente Fiduciário poderão promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível.

Procedimentos para recebimento e cobrança do Crédito Imobiliário e segregação dos valores recebidos quando da liquidação do Crédito Imobiliário

A cobrança do Crédito Imobiliário será realizada pela Emissora em observância às disposições estabelecidas no Termo de Securitização.

A arrecadação, o controle e a cobrança do Crédito Imobiliário são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: (i) controlar a evolução do Crédito Imobiliário, observadas as condições estabelecidas no Contrato de Cessão; (ii) controlar o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta do Crédito Imobiliário, inclusive a título de pagamento antecipado ou vencimento antecipado do Crédito Imobiliário, deles dando quitação;e (iii) proceder a administração e alocação dos recursos mantidos na Conta Centralizadora.

De acordo com o Termo de Securitização, foi instituído o Patrimônio Separado sobre o Crédito Imobiliário representado pela CCI e a Conta Centralizadora, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes ao Crédito Imobiliário, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados do Crédito Imobiliário e da Conta Centralizadora, na forma do artigo 9º da Lei 9.514. Destacam-se do patrimônio da Emissora e constituem Patrimônio Separado, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.

O Patrimônio Separado será liquidado na forma descrita na subseção "Liquidação do Patrimônio Separado", na seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta".

Procedimentos adotados pelo Custodiante e Agente Fiduciário para a verificação do lastro do Crédito Imobiliário

O Agente Fiduciário e Custodiante verificou a regularidade e legitimidade de constituição do Crédito Imobiliário e da presente Emissão mediante análise e elaboração dos Documentos da Operação, que contaram com a análise de assessor legal independente contratado especialmente para tal fim.

A Devedora deverá prestar contas ao Cedente e ao Agente Fiduciário da destinação dos recursos representativos do lastro do Crédito Imobiliário na seguinte periodicidade: (i) a cada 6 (seis) meses a contar da Primeira Data de Integralização, a Devedora deverá apresentar ao Cedente e ao Agente Fiduciário relatório na forma do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures juntamente com cópia autenticada da versão mais atualizada do Contrato Social consolidado das SPEs Investidas, caso os recursos decorrentes das Debêntures não tenham sido utilizados diretamente pela Devedora, para fins de comprovação do atendimento à Cláusula 3.5.10 da Escritura de Emissão de Debêntures; e (ii) sempre que razoavelmente solicitado por escrito pelo Cedente e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, cópia dos contratos, notas fiscais, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos.

O Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão aos Empreendimentos Imobiliários, a partir dos documentos fornecidos pela Emissora, nos termos dta Cláusula acima. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão, diretamente ou por meio de consultores contratados para este fim, o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Imobiliários, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Emissora ao Agente Fiduciário dos CRI dos relatórios e documentos previstos no parágrafo acima.

Principais características da Devedora

A Devedora é incorporadora imobiliária que atua exclusivamente na incorporação e construção de empreendimentos residenciais. Para maiores informações sobre a Devedora, por favor leia a seção "Informações Relativas À Devedora" deste Prospecto, bem como as demonstrações financeiras para os exercício sociais findos em 31 de dezembro de 2016, 2015 e 2014 e informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Devedora, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, referente ao trimestre findo em 30 de março de 2017, incorporadas a esse prospecto por referência, conforme descrito na seção "Documentos Incorporados a este Prospecto Preliminar por Referência"

Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento

As Debêntures foram emitidas pela Devedora especificamente no âmbito da Oferta. Desta forma, não é possível avaliar o histórico de perdas e inadimplementos das Debêntures.

No período de 8 anos imediatamente anteriores à data da Oferta, a Devedora efetuou 2 (duas) emissões de debêntures.

Não há qualquer histórico de descumprimento de obrigações pela Devedora nas emissões de debêntures por ela realizadas.

Garantias do Crédito Imobiliário

O Crédito Imobiliário não contará com qualquer tipo de garantia, real ou pessoal.

Nível de concentração do Crédito Imobiliário

O Crédito Imobiliário é devido integralmente pela Devedora.

Taxa de desconto na aquisição do Crédito Imobiliário

Não foram praticadas taxas de desconto pela Emissora na aquisição do Crédito Imobiliário.

FATORES DE RISCO

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas neste Prospecto Preliminar da Oferta e em outros Documentos da Operação, 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 quaisquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretizem, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora, da Devedora e/ou da Cedente poderão ser afetados de forma adversa, considerando o adimplemento de suas obrigações no âmbito da Oferta.

Esta seção contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os Investidores leiam o Termo de Securitização e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta operação e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.

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

Os riscos descritos abaixo não são exaustivos. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e sobre a Devedora, e/ou a Cedente. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

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

Riscos da Operação

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

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, 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 de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

O Crédito Imobiliário constitui o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes do Crédito Imobiliário, assim como qualquer atraso ou falha pela Emissora, ou a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente.

O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes do Crédito Imobiliário.

Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos do Crédito Imobiliário tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista no Contrato de Cessão, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos.

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em assembleia, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI.

Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes do Crédito Imobiliário

A Emissora, na qualidade de cessionária do Crédito Imobiliário, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 583, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução do Crédito Imobiliário, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI, em caso de necessidade.

A realização inadequada dos procedimentos de execução do Crédito Imobiliário por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial do Crédito Imobiliário também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Risco de pagamento das despesas pela Devedora

Nos termos do Contrato de Cessão, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusiva diretamente, pela Devedora. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Riscos dos CRI e da Oferta

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares, sendo certo que a Devedora não será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI.

Falta de liquidez dos CRI

O mercado secundário de CRI não é tão ativo como o mercado primário 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 decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento.

Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

Risco de distribuição parcial e de redução de liquidez dos CRI

A presente Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial dos CRI, desde que sejam subscritos e integralizados CRI equivalentes ao Montante Mínimo, e respeitada a colocação de CRI equivalentes ao valor objeto do Compromisso de Subscrição, caso esta seja exigível, nos termos do Contrato de Distribuição. Adicionalmente, o Compromisso de Subscrição está condicionado a determinados critérios, os quais, se não observados, resultarão na resilição de tal compromisso.

Ocorrendo a Distribuição Parcial, os CRI que não foram colocados serão cancelados após o término do período de distribuição, o que poderá afetar a liquidez dos CRI detidos pelos Investidores.

Risco de Liquidez

Os CRI não poderão ser negociados no mercado secundário até a divulgação do anúncio de encerramento, uma vez que só então poderá ser verificado o atendimento às condições estabelecidas pelos subscritores nos respectivos boletins de subscrição.

Quórum de deliberação em Assembleia Geral

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por maioria simples dos presentes nas respectivas Assembleias Gerais, e, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos do Termo de Securitização e da legislação pertinente. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Gerais poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os titulares de CRI.

Indisponibilidade de Negociação dos CRI no Mercado Secundário até o Encerramento da Oferta

Conforme previsto no item "Registro para Colocação e Negociação" do Prospecto, o início da negociação na B3 dos CRI ocorrerá apenas no 1° Dia Útil subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento , conforme a seção "Cronograma de Etapas da Oferta" deste Prospecto, observado também o disposto no artigo 48, inciso "II" da Instrução CVM 400. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora

As informações do Formulário de Referência da Emissora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no prospecto e formulário de referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora.

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

Conforme descrito na Cláusula 6 do Termo de Securitização, de acordo com informações descritas na Seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta", item "Resgate Antecipado dos CRI" neste Prospecto, nos termos do Termo de Securitização, haverá o Resgate Antecipado dos CRI na ocorrência (i) da declaração de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 5 da Escritura de Emissão; (ii) do resgate antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 4.9 da Escritura de Emissão; e (iii) de uma oferta de resgate antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 4.9.5 da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descritas no item "Resgate Antecipado dos CRI" da seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta" deste Prospecto.

A ocorrência de qualquer dos eventos descritos acima deverá ser comunicada pela Devedora à Emissora, em prazo de até 2 (dois) Dias Úteis de sua ocorrência. O descumprimento desse dever de informar pela Devedora não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, pela Emissora ou pelos Titulares de CRI, inclusive o de declarar o vencimento antecipado das Debêntures, e consequentemente, o Resgate Antecipado dos CRI.

O Resgate Antecipado dos CRI pode impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

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

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

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

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

RISCOS DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Ausência de garantia e risco de crédito da Devedora

Não foram constituídas garantias em benefício dos Titulares de CRI no âmbito da Oferta. Portanto, os Titulares de CRI correm o risco de crédito da Devedora enquanto única devedora das Debêntures, uma vez que o pagamento das remunerações dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, do Crédito Imobiliário. A capacidade de pagamento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI.

O risco de crédito da Devedora e a inadimplência do Crédito Imobiliário pode afetar adversamente os CRI

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, dos pagamentos decorrentes do Crédito Imobiliário.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento do Crédito Imobiliário, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora e/ou pela Cedente poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.

Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial do Crédito Imobiliário serão bem-sucedidos.

Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração e Amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pela Devedora do respectivo Crédito Imobiliário, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e suas respectivas capacidades de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.

O pagamento do Valor da Cessão depende da implementação de condições precedentes, estabelecidas no Contrato de Cessão, que podem não se verificar

O pagamento do Valor da Cessão pela Emissora à Cedente será de forma fracionada, conforme ocorra a liquidação dos CRI, nos termos da Cláusula 3.1 do Contrato de Cessão.

O pagamento do Valor da Cessão somente será realizado pela Emissora após o atendimento das condições precedentes previstas na Cláusula 3.5 do Contrato de Cessão, conforme descritas no item "Condições Precedentes" da seção "Sumário dos Principais Instrumentos da Oferta ─ Contrato de Cessão" do Prospecto.

A não verificação total das condições precedentes elencadas na Cláusula 3.5 do Contrato de Cessão poderá impedir o pagamento do Valor da Cessão, com impacto aos Titulares de CRI, tendo em vista que o pagamento do Valor da Cessão e, consequentemente, a integralização das Debêntures e o direito ao recebimento do valor nominal unitário e remuneração das Debêntures (que servem de lastro para os CRI), estarão comprometidos.

Risco de originação e formalização do Crédito Imobiliário

A CCI representa o Crédito Imobiliário, oriundo das Debêntures. Problemas na originação e na formalização do Crédito Imobiliário podem ensejar o inadimplemento do Crédito Imobiliário, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Titulares de CRI.

Risco de Vencimento Antecipado ou Resgate Antecipado do Crédito Imobiliário

A Emissora será responsável pela cobrança do Crédito Imobiliário, conforme descrito na Cláusula 2.3.1 do Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 583, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução do Crédito Imobiliário, e pagamento antecipado dos CRI. Nesse caso, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Consequentemente, os Titulares de CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) 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 na sua Data de Vencimento.

Na ocorrência de Resgate Antecipado Total das Debêntures ou verificação de um dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures, seja de forma automática ou não-automática, conforme disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, tal situação acarretará em redução do horizonte original de investimento esperado pelos Titulares de CRI.

Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do Parágrafo Único do Artigo 12 da Lei 9.514/1997, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora é, nesta data, de R$400.000,00 (quatrocentos mil reais), que corresponde à pouco mais de 0,26% (vinte e seis centésimos por cento) do total da Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

Ausência de Coobrigação da Emissora

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

Riscos de Formalização do Lastro da Emissão

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

Risco de Adoção da Taxa DI para cálculo da Remuneração

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

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

A Emissora, na qualidade de titular do Crédito Imobiliário e o Agente Fiduciário, nos termos da Instrução CVM 583, são responsáveis por realizar os procedimentos de cobrança e execução do Crédito Imobiliário de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. A realização inadequada dos procedimentos de execução do Crédito Imobiliário, por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial do Crédito Imobiliário, a capacidade de satisfação do crédito pode ser impactada, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Risco de Concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização

O Crédito Imobiliário é devido, 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 do Crédito Imobiliário e, consequentemente, a amortização e a remuneração dos CRI.

Riscos Relacionados à Devedora

O Novo Modelo (Fundamento) de negócios da Devedora foca exclusivamente em empreendimentos imobiliários enquadrados na faixa 2 e faixa 1,5 do programa Minha Casa Minha Vida. A não implementação, cancelamento, suspensão ou escassez de recursos decorrentes desse programa poderá afetar a condução dos negócios da Devedora e seus resultados

No final de março de 2009, o Governo Federal anunciou a criação do programa habitacional "Minha Casa, Minha Vida", tendo sido divulgada em 2010 a segunda fase do programa que foi de 2011 a 2014. Tal programa, que também tem como meta reduzir o déficit habitacional, compreende investimentos alocados para promover financiamento e subsídio, através da Caixa Econômica Federal – CEF e do Banco do Brasil, para construção e entrega das moradias para famílias com renda mensal entre 1 e 10 salários mínimos.

O Programa Minha Casa, Minha Vida fase III, criado em 2016, prevê a construção de 2 milhões de moradias até 2018. A terceira fase revisou as faixas de rendas e os subsídios e traz a inclusão de nova faixa de renda dentro do programa, a faixa 1,5 para rendas entre R$1.800 a R$2.350.

Em fevereiro de 2017 ocorreu à revisão dos parâmetros do Minha Casa, Minha Vida. A faixa 1 não sofreu alterações mantendo o limite de renda de R$ 1,8mil; a faixa 1,5 passou de R$ 2,3mil para R$ 2,6mil; a faixa 2 de R$ 3,6mi para R$ 4,0mil; e a faixa 3 de R$ 6,5mil para R$ 9,0mil.

A partir da reestruturação do modelo de negócio em 2013, a Devedora passou a desenvolver empreendimentos imobiliários exclusivamente enquadrados na faixa 2 do Programa Minha Casa Minha Vida. No final de 2016, a Devedora iniciou o lançamento de projetos contendo unidades dentro da faixa 1,5 do Programa Minha Casa Minha Vida, dado que esta faixa de atuação possui condições de operação semelhantes à faixa 2, apenas com níveis diferentes de preço, renda e subsídios. Reforça-se, porém, que esta faixa possuí meta e orçamentos limitados, o que poderá restringir contratações nesta modalidade futuramente.

A Devedora depende, portanto, significativamente da disponibilidade de financiamento para os seus clientes por meio do Programa Minha Casa Minha Vida do Governo Federal. Dessa forma, a não implementação desse Programa, sua suspensão, cancelamento ou qualquer atraso em seu cronograma poderá afetar de forma significativa o crescimento da Devedora e seu desempenho financeiro.

Ainda mais, a escassez de financiamento pelo programa, o aumento nas taxas de juros, a redução de prazo do financiamento, a redução do valor financiado por unidade, a redução nos subsídios oferecidos e/ou a alteração de outras condições de financiamento podem vir a afetar negativamente o desempenho do segmento e impactar negativamente os resultados da Devedora.

A Devedora utiliza volume relevante de recursos do plano de apoio a produção com financiamento à pessoa jurídica da Caixa Econômica Federal e do Banco do Brasil ("BB"), estando sujeita a mudanças institucionais e/ou operacionais nestes órgãos públicos

A Caixa Econômica Federal e o Banco do Brasil possuem diversos instrumentos de financiamento, os quais são utilizados no segmento popular, no qual a Devedora atua. Atualmente a Devedora obtém financiamento a seus empreendimentos apenas através da Caixa Econômica Federal e do Banco do Brasil.

Por serem bancos sujeitos a maior ingerência política, podem sofrer mudanças de políticas de concessão de crédito que reduzam a disponibilidade ou os benefícios das condições de tais financiamentos. A não-implementação, suspensão, interrupção ou mudança significativa nestes financiamentos poderá afetar a estimativa de crescimento dos negócios da Devedora, o que afetaria de forma adversa o seu resultado financeiro. Da mesma forma, a suspensão, interrupção ou lentidão das atividades da Caixa Econômica Federal e/ou do Banco do Brasil para a aprovação dos projetos, concessão de financiamentos para os clientes da Devedora, medição da evolução das obras, entre outras atividades, podem impactar negativamente as operações da Devedora, sua capacidade financeira e seus resultados operacionais.

Tanto o financiamento de empreendimentos, quanto dos clientes utilizam, em sua maioria, os recursos oriundos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS). O FGTS é gerido e administrado por um Conselho Curador, sendo este um colegiado tripartite composto por entidades representativas dos trabalhadores, dos empregadores e representantes do Governo Federal. Por ser administrado em parte pelo Governo Federal, pode sofrer mudanças em seus parâmetros capazes de impactar adversamente o setor imobiliário e, consequentemente, a Devedora, podendo, inclusive, o Governo Federal mudar sua designação para atender outras demandas da economia, reduzindo os recursos disponíveis para o setor imobiliário, em especial o de atuação da Devedora.

O financiamento ao segmento popular é realizado, em sua grande maioria, pela Caixa Econômica Federal e Banco do Brasil. Qualquer mudança de cenário que modifique as condições poderá fazer com que a Devedora busque novas formas de financiamento. Contudo, a disponibilidade de recursos com condições semelhantes às ofertadas pela Caixa Econômica Federal e Banco do Brasil é restrita, o que poderá causar um efeito adverso nos resultados da Devedora.

A impossibilidade de a Devedora levantar capital suficiente para o financiamento de seus empreendimentos poderá ocasionar atraso no lançamento de novos projetos e afetar seus negócios

O contínuo desenvolvimento das atividades da Devedora demandará montantes significativos de capital para financiar seus investimentos e despesas operacionais, incluindo capital de giro. A Devedora poderá não obter tais montantes de capital ou obtê-los em condições insatisfatórias. A Devedora poderá não conseguir gerar fluxo de caixa suficiente a partir de suas operações para atender às suas exigências de caixa. Ainda, suas necessidades de capital poderão diferir de forma substancial das estimativas de sua administração, caso, por exemplo, as vendas e os repasses da Devedora não atinjam os níveis planejados ou se tiver que incorrer em gastos imprevistos ou realizar investimentos para manter a competitividade da Devedora no mercado.

Caso isso ocorra, a Devedora poderá necessitar de capital ou financiamentos adicionais antes do previsto ou ser obrigada a adiar alguns de seus novos planos de incorporação ou, ainda, abrir mão de oportunidades de mercado. É provável que futuros instrumentos de empréstimo, como linhas de crédito, contenham Cláusulas restritivas principalmente devido à recente crise econômica e à falta de disponibilidade de crédito e/ou exijam que a Devedora tenha que hipotecar ativos como garantia dos empréstimos tomados. A impossibilidade de obter capital adicional em termos satisfatórios poderá atrasar, impedir a expansão ou afetar adversamente os negócios da Devedora.

Caso não seja possível implementar a estratégia de crescimento da Devedora, no todo ou em parte, como planejado, o negócio, a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora podem ser afetados adversamente

A Devedora planeja ampliar seus negócios por meio de uma expansão seletiva, mas a Devedora acredita haver concorrência crescente na aquisição de locais adequados para a incorporação imobiliária, e por isso talvez não localize locais adicionais adequados para a incorporação de novos empreendimentos ou outras oportunidades de expansão satisfatórias. O atual momento positivo do segmento econômico no Brasil, além de incentivar a expansão operacional dos atuais competidores nesse mercado, acaba por incentivar outras companhias a retomar a atividade nesse segmento, ou mesmo novos entrantes, o que pode afetar adversamente o negócio, a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora.

Há a possibilidade de que a Devedora encontre dificuldades operacionais em novas regiões, já que não possui histórico de expansão geográfica e, ainda, de as margens de rentabilidade nessas novas localidades serem menores do que o esperado, inviabilizando ou tornando não vantajoso para Devedora a continuidade da expansão.

A estratégia de produção da Devedora exige escala mínima de operação em cada mercado geográfico de atuação para gerar retorno atrativo aos acionistas

A Devedora tem como estratégia de produção a execução de suas obras através da tecnologia de forma de alumínio, o que exige formação específica dos empregados da obra e acarreta em maiores custos diretos. Dada a necessidade de especialização dos empregados, o custo de mobilização e desmobilização de pessoal é alto, e manter os colaboradores sem produzir gera perdas para a Devedora. Portanto, para que haja competitividade de custos em relação às tecnologias conhecidas de mercado, a Devedora precisa operar em uma escala mínima de produção. Caso esta escala mínima não seja atingida, os resultados da Devedora e sua capacidade de crescimento e de geração de retornos atrativos aos acionistas podem ser adversamente afetado.

Pelo fato de a Devedora reconhecer a receita de vendas proveniente de seus imóveis segundo o método contábil da evolução financeira da obra, o ajuste do custo de um projeto de incorporação poderá reduzir ou eliminar a receita e o lucro anteriormente apurados

A Devedora reconhece a receita de venda de unidades com base no método contábil da evolução financeira da obra, que exige o reconhecimento de seus resultados à medida em que são incorridos os custos de construção. As estimativas de custo totais são regularmente revisadas, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Devedora de acordo com o método contábil utilizado. Na medida em que esses ajustes resultem em redução ou eliminação do lucro anteriormente informado, a Devedora reconhecerá débito contra o lucro, o que poderá prejudicar sua receita e lucros anteriormente estimados.

Problemas relacionados ao cumprimento do prazo de construção e à conclusão dos empreendimentos imobiliários da Devedora poderão prejudicar a reputação da Devedora ou sujeitá-la a eventual imposição de indenização e responsabilidade civil e diminuir sua rentabilidade

A qualidade da execução dos empreendimentos imobiliários e a conclusão dos mesmos no prazo determinado constituem fatores importantes para a determinação da reputação da Devedora e, consequentemente, das suas vendas e crescimento.

Podem ocorrer atrasos na execução de empreendimentos da Devedora ou defeitos em materiais e/ou falhas de mão-de-obra. Quaisquer defeitos podem atrasar a conclusão dos empreendimentos imobiliários da Devedora ou, caso sejam constatados depois da conclusão, sujeitar a Devedora a ações judiciais cíveis propostas por compradores ou inquilinos. Tais fatores também podem afetar a reputação da Devedora como prestadora de serviços de construção de empreendimentos imobiliários de terceiros, uma vez que a Devedora é responsável por garantir a solidez da obra pelo período de 5 anos.

Podem ocorrer atrasos ou mesmo a impossibilidade de obtenção de licenças, alvarás ou aprovações das autoridades competentes para os projetos de construção. Os projetos também podem sofrer atrasos devido a condições meteorológicas adversas, como desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias-primas e insumos ou mão-de-obra, acidentes, questões trabalhistas, imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos, controvérsias com empresas contratadas e subcontratadas, greves de colaboradores, subcontratados ou fornecedores, condições imprevisíveis nos canteiros de obras ou arredores, questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, ou outros acontecimentos. Caso isso aconteça, a Devedora pode ser obrigada a corrigir o problema antes de dar continuidade às obras, o que pode atrasar a execução do empreendimento em questão. A ocorrência de um ou mais desses problemas nos empreendimentos imobiliários da Devedora pode prejudicar a sua reputação, as vendas futuras e o seu resultado financeiro.

A Devedora pode incorrer em custos, tanto na incorporação quanto na construção de um empreendimento, que ultrapassem suas estimativas e prazos originais em razão de aumentos da taxa de juros, custos de materiais, de mão-de-obra ou quaisquer outros custos ou despesas e que não sejam passíveis de repasse aos compradores.

Os atrasos nas obras, escassez de mão-de-obra qualificada, custos excedentes ou condições adversas podem aumentar os custos de incorporação dos empreendimentos da Devedora. Além disso, o descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento pode gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa, o que pode aumentar as necessidades de capital da Devedora, como também gerar contingências com os compradores das unidades imobiliárias objeto das incorporações, em função das entregas com atraso, o que poderá impactar adversamente os resultados da Devedora.

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

A Devedora é e poderá ser no futuro, ré em processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais, seja em matéria cível, tributária, trabalhista, societária, regulatória, concorrencial, ambiental, dentre outras. A Devedora não pode garantir que os resultados destes processos lhe serão favoráveis, ou, ainda, que manterá provisionamento, parcial ou total, suficiente para todos os passivos eventualmente decorrentes destes processos. Decisões contrárias aos interesses da Devedora, que impeçam a realização dos seus negócios, como inicialmente planejados, ou que eventualmente alcancem valores substanciais e não tenham provisionamento adequado podem causar um efeito adverso nos negócios e na situação financeira da Devedora.

As atividades da Devedora estão sujeitas à regulamentação ambiental, o que pode vir a aumentar o custo da Devedora e limitar o desenvolvimento de seus negócios ou, de outra forma, afetar adversamente as suas atividades

As operações da Devedora estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. As normas ambientais podem acarretar atrasos nos projetos desenvolvidos ou, ainda, fazer com que a Devedora incorra em custos significativos para seu cumprimento. Além disso, a legislação ambiental pode proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente a Devedora.

Adicionalmente, existe ainda a possibilidade das leis de zoneamento e proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um terreno, bem como antes e durante o desenvolvimento do projeto a ele atrelado, o que pode incorrer em atrasos e modificações no objetivo comercial inicialmente projetado, resultando em um efeito adverso para os negócios da Devedora e resultados estimados.

A Devedora é obrigada a obter licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais para desenvolver a sua atividade de incorporação imobiliária, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os resultados operacionais da Devedora, conforme se tornem mais rígidas.

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

A capacidade da Devedora de manter sua posição competitiva depende em larga escala dos serviços prestados pela sua administração e nenhum dos administradores da Devedora está vinculado à Devedora por contrato de trabalho de longo prazo ou via obrigação de não concorrência. Ainda, a Devedora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar a sua administração e acompanhar seu ritmo de crescimento. Assim, a perda de qualquer dos membros da administração da Devedora ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode causar um efeito adverso nas atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora.

A Devedora pode voltar a fazer parte do "Cadastro de Empregadores", o que pode afetar adversamente a imagem e consequentemente os negócios e a situação financeira da Devedora

A Devedora figurou na lista dos empregadores que submetem empregados a condições análogas a de escravo divulgada em 1º de julho de 2014 pelo "Cadastro de Empregadores" cujo funcionamento era regulado pela Portaria Interministerial nº 2, publicada em 12 de maio de 2011. Por esta razão a Devedora impetrou o Mandado de Segurança nº 21.115 com fundamento na não observância pelo Ministro do Trabalho do devido processo legal em ofensa à garantia constitucional da ampla defesa e do contraditório, e ao que determina a Lei do Processo Administrativo (Lei nº 9.784/1999). Em 18 de julho de 2014 foi concedida a liminar para exclusão da Devedora da mencionada lista.

Atualmente, o "Cadastro de Empregadores" de trabalhadores em condições análogas ao escravo tem seu funcionamento regulado pela Portaria Interministerial nº 4 publicada em 13 de maio de 2016 ("Portaria nº 4/16"). Esta nova Portaria ainda não prevê o procedimento para caracterização de "condições análogas a de escravo" e não informa as regras de inclusão e exclusão no "Cadastro de Empregadores". Diante da falta de clareza e objetividade da Portaria que rege o funcionamento do "Cadastro de Empregadores", existe o risco de inclusão da Devedora neste Cadastro, caso em que a Devedora poderá sofrer efeitos adversos em sua imagem, restrição de crédito e autuações significativas, o que poderá afetar os negócios e resultados.

Ainda, em 27 de maio de 2016, a liminar antes obtida pela Devedora foi cassada em virtude do Ministro ter considerado a perda do objeto da liminar em razão da publicação da Portaria nº 4/16. A Devedora recorreu desta decisão e a liminar foi restaurada em 30 de junho de 2016.

Decisões contrárias aos interesses da Devedora tais como as descritas acima, que impeçam a realização dos seus negócios, como inicialmente planejados ou obtenção de financiamentos, ou que eventualmente alcancem valores substanciais e não tenham provisionamento adequado podem causar um efeito adverso nos negócios e na situação financeira da Devedora

O aumento de concorrência na Faixa 2 do Programa Minha Casa Minha Vida pode prejudicar a estratégia de crescimento da Devedora

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e a Devedora pode perder sua posição no mercado em certas circunstâncias. Com a recente paralisação de contratações na Faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida, empresas que anteriormente atuavam nesse segmento podem migrar para as Faixas 2 e 3 do programa, aumentando a concorrência na aquisição de terrenos, na contratação de novos projetos com os agentes financiadores e na busca de compradores em potencial. O ingresso de novos concorrentes na Faixa 2 do MCMV pode afetar os resultados operacionais e financeiros da Devedora, caso a Devedora não seja capaz de reagir às pressões de modo rápido e adequado. Além disso, os concorrentes poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições que a Devedora e, consequentemente, estabelecer uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, o que poderá ocasionar efeitos adversos nos resultados da Devedora.

A Devedora pode não dispor de seguro suficiente para se proteger contra perdas substanciais

A Devedora mantém apólices de seguro com cobertura de certos riscos em potencial, como danos patrimoniais, riscos de engenharia, incêndio, quedas, desmoronamentos, raios, explosão de gás e prováveis erros de construção. Todavia, a Devedora não pode garantir que a sua cobertura estará sempre disponível ou será sempre suficiente para cobrir eventuais danos decorrentes de tais sinistros. Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos por suas apólices, tais como, exemplificativamente, guerra, caso fortuito, força maior ou interrupção de certas atividades.

Ademais, a Devedora pode ser obrigada ao pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas, penalidades que não se encontram cobertas pelas apólices de seguro da Devedora.

Adicionalmente, a Devedora não tem como garantir que, quando do vencimento de suas atuais apólices de seguro, conseguirá renová-las em termos suficientes e favoráveis. Por fim, sinistros que não estejam cobertos pelas apólices da Devedora ou a impossibilidade de renovação de apólices de seguros podem afetar adversamente os negócios ou a condição financeira da Devedora.

A Devedora pode vender partes do seu portfólio de terrenos localizadas em regiões não estratégicas, em linha com suas estratégias futuras. Como resultado, a Devedora prepara uma análise anual refletindo a imparidade do seu portfólio de terrenos

Como parte da estratégia da Devedora de focar operações futuras em regiões já testadas, e aonde a Devedora acredita que haja um potencial de construção civil com base em oportunidades de mercado, a Devedora pode vender parte do portfólio de terrenos localizados fora destas regiões. De acordo com o momento e precificação da venda, a Devedora pode não obter o mesmo valor pago nos terrenos ou perder com eventual valorização da região.

A depender da avaliação dos terrenos disponíveis para a venda e a depender de seu valor de mercado na região em que se localiza, a Devedora pode ser obrigada a alterar sua provisão para imparidade de terrenos e propriedades para venda, o que pode acabar impactando os resultados da Devedora.

Com a separação dos negócios, a Devedora está mais suscetível a novas alianças de acionistas, aquisições hostis, litígios entre acionistas e outras dificuldades relacionadas à tomada de decisões.

A ausência de um acionista controlador ou de grupo titular de mais de 50% do capital votante pode dificultar os processos de tomada de decisão, já que o quórum mínimo exigido por lei para determinadas deliberações pode não ser alcançado. Como não há um acionista controlador titular da maioria absoluta do capital votante, a Devedora e seus acionistas não podem usufruir da mesma proteção dada pela Lei das Sociedades por Ações contra abusos por parte de acionistas controladores e, consequentemente, podem ter dificuldade na reparação por eventuais danos. O capital da Devedora é pulverizado e caso um grupo de controle se forme a Devedora poderá sofrer alterações súbitas e inesperadas nas suas políticas e estratégias corporativas, inclusive através da substituição de seus conselheiros ou diretores. Além disso, a Devedora fica mais vulnerável a tentativas de aquisição hostil e a perturbações associadas com essas tentativas. A Devedora também pode se tornar alvo de investimentos por parte de investidores que tentem contornar as disposições do seu estatuto social que exige que um acionista que adquira mais de 30% de ações da Devedora realize uma oferta pública de aquisição de todas as ações. A Devedora não pode garantir que os investidores serão capazes de contornar determinadas disposições que visam a obstar uma aquisição hostil em seu estatuto social. Além disso, os acionistas podem votar para excluir ou alterar essas disposições do estatuto social da Devedora. Qualquer mudança repentina ou inesperada na equipe de gestão, na política empresarial, na orientação estratégica e em qualquer disputa entre acionistas relativa aos seus respectivos direitos, podem afetar adversamente os negócios e os resultados operacionais da Devedora.

A participação da Devedora em sociedades de propósito específico cria riscos adicionais, incluindo possíveis problemas no relacionamento financeiro e comercial com seus parceiros.

A Devedora investe em sociedades de propósito específico em conjunto com outras incorporadoras imobiliárias e construtoras brasileiras. Os riscos inerentes às sociedades de propósito específico incluem a potencial falência dos parceiros em suas sociedades de propósito específico e a possibilidade de surgimento de interesses econômicos ou comerciais divergentes ou incompatíveis entre a Devedora e referidos parceiros. Caso um parceiro da sociedade de propósito específico não cumpra suas obrigações ou fique financeiramente impossibilitado de arcar com sua parcela dos aportes de capital necessários, a Devedora poderá ser obrigada a efetuar investimentos adicionais ou a prestar serviços adicionais para compensar a falta de aportes pelo mesmo. Ainda, os sócios de uma sociedade de propósito específico poderão ser responsabilizados por obrigações da sociedade de propósito específico em determinadas áreas, incluindo questões fiscais, trabalhistas, ambientais e consumeristas. Tais eventos, se ocorrerem, poderão impactar adversamente os negócios e os resultados da Devedora.

Os resultados da Devedora dependem dos resultados de suas sociedades de propósito específico, os quais podem não estar disponíveis.

A Devedora opera por meio de sociedades de propósito específico. Sua capacidade de cumprir com as suas obrigações financeiras e de pagar dividendos à sua acionista depende do fluxo de caixa e dos lucros de tais sociedades, bem como da distribuição desses lucros, sob a forma de dividendos, inclusive dividendos sob a forma de juros sob capital próprio ou ainda de eventos de redução de capital. Algumas das suas sociedades de propósito específico foram constituídas pela Devedora, juntamente com outras incorporadoras e construtoras. A Devedora mantém o controle das contas movimento das SPEs, sendo que tais sociedades não podem pagar dividendos, exceto se todas as suas obrigações tiverem sido integralmente pagas ou os sócios tiverem decidido de outra forma. Não há garantia de que tais recursos serão disponibilizados à Devedora ou serão suficientes para o cumprimento das obrigações financeiras e para o pagamento de dividendos ao acionista da Devedora. A não disponibilização destes recursos ou sua insuficiência pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Devedora. Adicionalmente, caso a regulamentação acerca da distribuição de lucro seja alterada, isto poderá causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Devedora.

A implementação de novas tecnologias e métodos construtivos no novo modelo de negócio planejado pela Devedora podem trazer riscos associados à assistência técnica e manutenção.

Um dos pilares do "Fundamento", novo modelo de negócio da Devedora, é executar obras através da tecnologia de forma de alumínio. Por se tratar de tecnologia envolvendo novos métodos construtivos, pode haver riscos associados à assistência técnica e manutenção, incluindo erros de execução não vislumbrados ainda pela Devedora, podendo ensejar passivos futuros que podem vir a afetar adversamente os resultados da Devedora. Adicionalmente, por se tratar de relativamente nova tecnologia, existem poucos fornecedores, nacionais e internacionais, qualificados para o fornecimento de formas de alumínio. Problemas com estes fornecedores, incluindo atrasos ou falha no fornecimento do material, no médio e longo prazo podem impactar negativamente os negócios e operações da Devedora, por conta de atraso no desenvolvimento de novos projetos, redução no volume de lançamentos e até mesmo atraso para o início da construção de projetos já efetivamente aprovados e lançados.

Aumentos no preço de matérias-primas podem elevar o custo de empreendimentos e reduzir os lucros da Devedora.

As matérias-primas básicas utilizadas pela Devedora na construção de empreendimentos imobiliários incluem concreto, blocos de concreto, aço, tijolos, janelas, portas, telhas e tubulações, dentre outros. Aumentos no preço dessas e de outras matérias-primas, incluindo aumentos decorrentes de escassez, impostos, restrições ou flutuações de taxas de câmbio, podem aumentar o custo de empreendimentos e afetar adversamente os negócios da Devedora.

A Devedora e suas subsidiárias podem figurar como responsáveis principais ou solidárias das dívidas trabalhistas e previdenciárias de terceirizados.

Caso as empresas terceirizadas que prestam serviços à Devedora e às suas subsidiárias não atendam às exigências da legislação trabalhista, a Devedora e as suas subsidiárias podem ser consideradas solidária ou subsidiariamente responsáveis pelas dívidas trabalhistas destas empresas, podendo, assim, ser autuadas e/ou obrigadas a efetuar o pagamento de multas impostas pelas autoridades competentes. Em 31 de dezembro de 2016, mais de 60% dos processos judiciais de natureza trabalhista que a Devedora figurava como ré foram propostos por empregados de empresas terceirizadas, resultantes da prestação de serviços em obras da Devedora totalizando R$4,9 milhões. Dessa forma, a principal contingência trabalhista envolve a terceirização de serviços. Na hipótese de a Devedora vir a ser responsabilizada por todas estas demandas, suas atividades e resultados poderão sofrer um efeito adverso.

A Devedora e suas subsidiárias podem figurar como responsáveis solidárias pelos danos ambientais causados por seus fornecedores

Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade objetiva e solidária. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada poderá afetar a todos aqueles que, direta ou indiretamente, contribuíram para a ocorrência do dano ambiental, independentemente da comprovação de culpa dos agentes, o que poderá afetar adversamente os resultados e atividades da Devedora. Ainda, a contratação de terceiros para proceder a qualquer intervenção nos empreendimentos e atividades da Devedora, tais como, gerenciamento de áreas contaminadas, supressão de vegetação, construções ou disposição final de resíduos, não exime a responsabilidade da Devedora por eventuais danos ambientais causados pela contratada. Caso a Devedora seja responsabilizada por eventuais danos, seus resultados poderão ser adversamente afetados.

Eventuais atrasos ou falhas na prestação de serviços pelas construtoras contratadas pela Devedora podem ter um efeito adverso em sua imagem e em seus negócios e sujeitá-la à imposição de responsabilidade civil.

Além de a Devedora construir diretamente, também terceiriza parte dos serviços de construção de que necessita para desenvolver seus empreendimentos. Desse modo, o prazo e a qualidade dos empreendimentos dos quais a Devedora participa dependem certas vezes de fatores que estão fora do seu controle, incluindo, exemplificativamente, a qualidade e a tempestividade da entrega do material de construção para obras e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados contratados. Nos casos em que a construção seja realizada por terceiros, podem ocorrer dificuldades na identificação de atrasos e falhas, e, consequentemente, na sua correção. Eventuais falhas, atrasos ou defeitos na prestação dos serviços pelas construtoras contratadas pela Devedora podem ter um efeito negativo em sua imagem e no seu relacionamento com os clientes, podendo impactar negativamente os negócios e as operações da Devedora.

O setor imobiliário depende da disponibilidade de crédito, em especial para empreendimentos no segmento popular.

Uma das principais estratégias da Devedora é operar no segmento popular, cujos clientes dependem de empréstimos bancários para financiar a aquisição das unidades. Tais financiamentos poderão não estar disponíveis para potenciais clientes, assim como, mesmo se disponíveis, os termos destes financiamentos poderão não ser atrativos. Mudanças nas regras do Sistema de Financiamento Imobiliário ("SFI"), Sistema Financeiro de Habitação ("SFH"), e Fundo de Garantia por Tempo de Serviço ("FGTS"), a escassez de recursos do FGTS disponíveis no mercado para financiamento ou qualquer aumento na taxa de juros podem prejudicar a capacidade ou a vontade de potenciais clientes de financiar suas aquisições de imóveis, reduzindo, portanto, a demanda por unidades comercializadas pela Devedora, ou ainda, pode ocasionar em inadimplência daqueles compradores que, adquirindo o respectivo imóvel na planta, não tem recursos próprios para quitar a parcela referente à escritura por ocasião da entrega da unidade, caso o financiamento esperado não venha a ser aprovado pela instituição financeira, o que poderá resultar em um efeito adverso sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora.

A Devedora está sujeita a riscos normalmente associados à concessão de financiamentos. Caso ocorra uma taxa de inadimplência maior do que a estimada ou se o custo destes financiamentos aumentar, os resultados da Devedora podem ser afetados.

A Devedora e suas controladas permitem que os compradores das unidades de seus respectivos empreendimentos efetuem pagamentos em parcelas ao longo do período de obra. Consequentemente, a Devedora e suas controladas estão sujeitas aos riscos inerentes a este negócio, incluindo o risco de inadimplência do principal e juros e o risco de aumento do custo dos recursos por ela captados. Neste sentido, além da incidência de taxa de juros fixada anualmente, os contratos de venda a prazo da Devedora preveem, via de regra, atualização monetária variável de acordo com a inflação. Caso haja um crescimento da taxa da inflação, o saldo devedor dos empréstimos relacionados aos contratos de venda a prazo ora mencionados pode vir a aumentar, o que pode causar um crescimento do índice de inadimplência de pagamentos. Caso a taxa de inadimplência aumente entre os compradores, a geração de caixa e, portanto, os resultados da Devedora, podem ser afetados. Após a entrega das unidades adquiridas a prazo, a cobrança dos valores devidos ou a retomada da propriedade, pela via judicial, está sujeita a um longo processo, com todos os custos a ele associados. A Devedora não pode assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, assegurar que o venderá em condições satisfatórias ou até mesmo se o venderá, o que pode impactar adversamente os resultados da Devedora.

Ao concretizar o financiamento imobiliário do cliente ao longo da obra, o banco financiador exige coparticipação da Devedora caso o cliente não faça os pagamentos em dia para as parcelas vincendas no período de obras.

As condições de vendas da Devedora permitem ao cliente realizar o financiamento imobiliário com o banco financiador mesmo sem o imóvel concluído. Durante o período em que o imóvel permanece em construção, o cliente tem a responsabilidade de efetuar os pagamentos dos juros do financiamento realizado, porém o banco financiador exige coparticipação da Devedora, de forma que, durante o período de obras, caso o cliente falte com o pagamento de parcela de juros, a Devedora deve efetivar o pagamento pelo cliente, ficando a responsabilidade de cobrança a cargo da Devedora. Somente a partir da conclusão da obra, quando se inicia a fase de amortização da dívida do cliente, extingue-se a coparticipação da Devedora, sendo responsabilidade do banco financiador a cobrança da dívida. A coparticipação da Devedora durante o período de obras pode afetar negativamente os seus resultados na hipótese de inadimplência de seus clientes.

A política de precificação e vendas da Devedora permite que parte do valor do imóvel seja recebida após a conclusão do financiamento imobiliário do cliente.

A Devedora tem em sua política de precificação o recebimento de valores diretamente dos clientes após o financiamento imobiliário. No momento do financiamento imobiliário do cliente há a alienação do imóvel para o banco financiador, não restando à Devedora nenhuma garantia real de valores futuros a receber diretamente dos clientes. O inadimplemento por parte dos clientes pode afetar adversamente os resultados da Devedora.

O resultado reportado pela Devedora está sujeito ao cancelamento de vendas.

Até 2013, as vendas da Devedora não eram realizadas de forma integrada à concessão de financiamento imobiliário ao cliente, aumentando o risco de cancelamento de vendas por negativa de crédito dos bancos aos clientes a partir de perda de scoring. Até o final de 2014, a Devedora teve períodos de vendas líquidas negativas influenciadas pela resolução das vendas de períodos anteriores, resultado da conclusão do financiamento imobiliário ou do cancelamento destas vendas. Em 31 de dezembro de 2016 restavam pendentes R$69,6 milhões em VGV de unidades vendidas até 2013 sem o concomitante financiamento imobiliário, a serem solucionadas nos próximos anos. O cancelamento de vendas pode afetar adversamente os resultados da Devedora.

A Devedora pode enfrentar dificuldades para localizar terrenos atraentes e aumentos no preço de terrenos poderão elevar seu custo de vendas e diminuir seu lucro.

O crescimento da Devedora depende, em grande parte, de sua capacidade de adquirir terrenos a custo razoável. À medida em que outras incorporadoras entrarem no setor brasileiro de incorporação de empreendimentos residenciais do segmento econômico ou aumentarem suas operações nesse setor, os preços dos terrenos poderão subir significativamente, podendo haver escassez de terrenos adequados em razão do incremento da demanda ou da diminuição da oferta. A consequente elevação dos preços de terrenos poderá aumentar o custo de vendas e diminuir os ganhos da Devedora. A Devedora poderá, assim, ter dificuldade em dar continuidade à aquisição de terrenos adequados por preços razoáveis no futuro, o que pode afetar adversamente os seus negócios.

O negócio da Devedora e os resultados das suas operações podem ser afetados negativamente por condições da economia, do mercado imobiliário e de outros fatores.

A indústria de construção civil e incorporação imobiliária é cíclica e significativamente influenciada por mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como:

- níveis de emprego;
- crescimento populacional;
- confiança e demanda do consumidor;
- estabilidade dos níveis de renda e das taxas de juros;
- disponibilidade de financiamento para aquisição de áreas de terrenos residenciais e disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis;
- estoque de moradias novas e existentes;
- perda de incentivos fiscais;
- oferta de imóveis para aluguel; e
- condições do mercado de revenda de imóveis.

Ainda, o valor de mercado de terrenos não incorporados, lotes a construir e unidades disponíveis em estoque pode flutuar significativamente como resultado das mudanças nas condições econômicas e no mercado imobiliário. Caso ocorram mudanças adversas significativas nas condições econômicas ou do mercado imobiliário, a Devedora pode ter que vir a vender empreendimentos com resultados abaixo do esperado ou com perda, ou manter terrenos em estoque por mais tempo do que o planejado. A crise financeira mundial de 2008 e a crise econômica e política no Brasil desde meados de 2014 impactaram negativamente o Produto Interno Bruto brasileiro. A volatilidade do mercado financeiro mundial pode causar impactos adversos nos planos do governo brasileiro para a indústria da construção civil, além de poder gerar efeito negativo nos negócios, na condição financeira e nos resultados operacionais da Devedora.

O setor imobiliário brasileiro é altamente competitivo e fragmentado. A Devedora concorre com diversas incorporadoras em termos de disponibilidade e localização de imóveis para incorporação, preço, captação de recursos, projeto, qualidade, reputação e parcerias com outras incorporadoras. Como o setor de atuação da Devedora não apresenta grandes barreiras para o ingresso de novas empresas concorrentes, até mesmo empresas estrangeiras em parceria com incorporadoras brasileiras podem ingressar neste setor, intensificando ainda mais a concorrência. Alguns de seus atuais concorrentes podem dispor de mais recursos financeiros do que a Devedora. Caso a Devedora não consiga competir de forma eficaz, seu negócio, sua situação financeira e seus resultados operacionais poderão ser prejudicados.

A alteração das condições de mercado pode prejudicar a capacidade da Devedora de vender seus empreendimentos e unidades disponíveis pelos preços previstos, o que pode reduzir suas margens de lucro.

Na qualidade de incorporadora, a Devedora deve constantemente localizar e adquirir novos terrenos para respaldar suas operações de incorporação. Existe uma defasagem entre a data na qual a Devedora adquire um terreno para incorporação e a data de entrega do empreendimento aos clientes. Em consequência, a Devedora enfrenta o risco de declínio da demanda por unidades, do aumento dos custos de mão-de-obra, insumos e matérias-primas, do aumento das taxas de juros, de flutuação das moedas e da ocorrência de incertezas políticas durante esse período, bem como o risco de não vender imóveis incorporados, terrenos não incorporados ou locais adquiridos para incorporação residencial por preços ou margens de lucro previstos ou, ainda, dentro dos prazos previstos. Em geral, despesas significativas relativas ao desenvolvimento imobiliário, como custos de manutenção, custos de construção e pagamentos de dívidas, não podem ser reduzidas caso haja diminuição das receitas da Devedora em decorrência das alterações das condições da economia. O valor de mercado de unidades disponíveis em estoque, de terrenos não incorporados e de locais para incorporação residencial pode flutuar significativamente devido às alterações das condições de mercado. Além disso, os custos de manutenção de unidades em estoque (inclusive juros sobre recursos utilizados para aquisição de terrenos ou incorporação residencial) podem ser significativos e prejudicar o desempenho da Devedora. Em razão desses fatores, a Devedora pode ser forçada a vender imóveis residenciais ou outros imóveis com prejuízo ou por preços que gerem margens de lucro mais baixas do que as por ela previstas. Devido a esses fatores, a Devedora pode ser obrigada a reduzir substancialmente o valor contábil de seus ativos imobiliários. A ocorrência de tais eventos pode afetar adversamente os negócios e resultados da Devedora.

A não obtenção, atrasos, ou o cancelamento de licenças ou alvarás, podem impactar os negócios da Devedora.

A implementação dos empreendimentos e projetos da Devedora está condicionada à obtenção de licenças, autorizações e alvarás exigidos pela legislação aplicável perante as autoridades governamentais competentes, tais como a regulamentação ambiental e urbanística. Além disso, as atividades da Devedora estão sujeitas à fiscalização de órgãos governamentais, como o Ministério Público e agências ambientais. A não obtenção, atrasos ou a revogação dessas licenças, autorizações e/ou alvarás, por qualquer razão, inclusive por ação do Ministério Público, poderá levar à interrupção ou cancelamento definitivo da implementação e funcionamento dos empreendimentos da Devedora, o que poderá causar impacto negativo em sua imagem e reputação, além de efeitos adversos relevantes sobre as suas atividades e negócios.

Ainda, o descumprimento da regulamentação poderá sujeitar a Devedora e seus administradores a penalidades administrativas e criminais, bem como ao dever de reparar eventuais danos causados por sua conduta.

Alterações na legislação tributária podem aumentar a carga tributária e, consequentemente, prejudicar a rentabilidade da Devedora.

Atualmente, a Devedora se beneficia de alguns incentivos fiscais, principalmente o Regime Especial de Tributação – RET, os quais estão sujeitos à aprovação do Governo Federal que regularmente introduz alterações nos regimes fiscais que, eventualmente, podem aumentar a carga tributária da Devedora e de seus clientes, bem como modificar ou suspender os benefícios. Essas alterações incluem modificações na alíquota e/ou base de cálculo dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários. Os efeitos de eventuais medidas de reforma fiscal, assim como quaisquer outras possíveis alterações no sistema tributário brasileiro, não podem ser quantificados. De qualquer forma, algumas dessas medidas podem ocasionar aumentos da carga tributária total da Devedora, bem como a modificação e a suspensão de benefícios, o que pode afetar negativamente seu desempenho financeiro.

Se a Devedora ou suas controladas não observarem a regulamentação aplicável ou ficarem sujeitas a regulamentação mais rigorosa, o negócio da Devedora pode ser prejudicado. A Devedora e suas controladas estão sujeitas a várias leis e regulamentos federais, estaduais e municipais, inclusive relativos à construção, zoneamento, uso do solo, proteção do meio ambiente, proteção do patrimônio histórico, do consumidor, da concorrência e de proteção aos direitos do trabalhador. Para que a Devedora e suas controladas possam desenvolver as suas atividades, devem obter, manter e renovar alvarás, licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais. Caso a Devedora e suas controladas não observem essas leis e regulamentos, ficarão sujeitas à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e à revogação de autorizações ou outras restrições às suas atividades de incorporação de empreendimentos, o que pode acarretar um impacto prejudicial sobre a situação financeira da Devedora, sua imagem e reputação. Além disso, as controladas da Devedora e suas contratadas e subcontratadas devem observar diversas regulamentações trabalhistas, tributárias, ambientais e regulatórias. Caso tais contratadas e subcontratadas não observem as referidas regulamentações, a Devedora e suas controladas podem ficar sujeitas a responsabilidade subsidiária. Além disso, a inobservância da regulamentação pelas contratadas e subcontratadas pode implicar na responsabilidade objetiva e solidária da Devedora caso sejam identificados danos ambientais. A regulamentação relacionada ao setor imobiliário brasileiro, bem como a legislação ambiental, pode se tornar mais rígida no decorrer do tempo. Não é possível garantir ao investidor que novas normas, mais rígidas, não serão aprovadas ou, se aprovadas, não serão aplicáveis à Devedora e às suas controladas, ou que não ocorrerão interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes. Adicionalmente, a Devedora não pode garantir que estas normas e regulamentos mais rígidos não causarão atrasos em seus projetos ou que a Devedora conseguirá obter e manter todas as licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento de suas obras. A ocorrência de qualquer dos referidos eventos poderá exigir que a Devedora e suas controladas utilizem fundos adicionais para cumprir as exigências decorrentes de interpretações ou de novas normas, tornando a incorporação dos empreendimentos da Devedora mais custosa, o que pode afetar adversamente os seus negócios.

A Devedora poderá ser afetada por atividades de terceirização de processos de negócios ou pela imposição de leis e normas regulamentares que proíbem ou restringem referidas atividades, tornando a Devedora responsável por contingências, obrigações e violações de leis trabalhistas e ambientais dos fornecedores e prestadores de serviços da Devedora.

No Brasil, a terceirização de processos de negócios passou a ser regulamentada após a publicação da Lei 13.429/2017, a qual alterou a Lei 6.019/1974. A partir da publicação da referida Lei, passou a ser expressa a responsabilidade subsidiária da tomadora de serviços referente às obrigações trabalhistas e previdenciárias no período em que houve a prestação de serviços. Caso a Devedora venha a ser responsabilizada pelo processo do fornecedor terceirizado - o qual é o responsável primário pelo cumprimento das obrigações trabalhistas - fica assegurado à Devedora o direito de regresso contra este. As principais atividades desenvolvidas por prestadores de serviço terceirizados contratados pela Devedora estão relacionadas à construção de empreendimentos imobiliários. Além disso, a Devedora poderá ser responsabilizada caso seus fornecedores e terceiros contratados se envolvam, mesmo sem o conhecimento da Devedora, em práticas ilegais ou não operem em conformidade com a regulamentação aplicável, inclusive no que diz respeito às leis trabalhistas, tais como condições de trabalho inseguras ou insalubres e de trabalho escravo. Qualquer violação relevante das normas trabalhistas pelos fornecedores e terceiros contratados pode afetar de forma adversa a reputação da Devedora e sua capacidade de obter capital adicional. Potenciais contingências deste tipo são difíceis de prever e de quantificar. Neste sentido, caso a Devedora seja condenada subsidiariamente ao pagamento de quaisquer verbas ou benefícios trabalhistas de responsabilidade dos prestadores de serviços da Devedora, ou se quaisquer de seus fornecedores ou terceiros contratados se envolvam em práticas ilegais, os negócios, condição financeira, resultados operacionais e reputação da Devedora poderão ser adversamente afetados. Da mesma forma, a Devedora pode ser responsabilizada solidariamente pelos danos ambientais causados por terceiros contratados para o desenvolvimento de seus projetos.

A Devedora está sujeita à extensa legislação ambiental e se a Devedora ou suas controladas não observarem a regulamentação aplicável ou ficarem sujeitas a regulamentação mais rigorosa, o negócio da Devedora pode ser prejudicado.

A Devedora está sujeita a uma variedade de leis e regulamentos municipais, estaduais e federais no que diz respeito à proteção do meio ambiente, bem como normas de cunho urbanístico e restrições de zoneamento, conforme descrito abaixo. A legislação ambiental aplicável poderá variar de acordo com a localização do empreendimento, as condições ambientais do local, bem como os usos anteriores, atuais e futuros dos imóveis. O cumprimento da legislação ambiental pode resultar em atrasos, em custos significativos, bem como na proibição ou restrição do desenvolvimento de projetos. Aquisições de imóveis são, em regra, condicionadas à obtenção das autorizações e licenças ambientais necessárias antes da conclusão da transação. Ainda, a Devedora está sujeita aos seguintes riscos relacionados aos aspectos ambientais:

Licenças e autorizações ambientais

O processo de licenciamento ambiental consiste, na maioria dos casos, em três fases: (i) a licença prévia, (ii) a licença de instalação e (iii) a licença de operação. No processo de licenciamento dos empreendimentos causadores de significativo impacto ambiental – entendidos pela legislação ambiental como aqueles sujeitos a Estudo de Impacto Ambiental e seu Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA) – instalados a partir de julho de 2000, é necessário, a título de compensação ambiental, a destinação de recursos a serem fixados pelo órgão ambiental licenciador para a implantação e/ou manutenção de uma Unidade de Conservação de Proteção Integral. A ausência de licença ambiental para um projeto em que a legislação ambiental a exige, independentemente de a atividade estar ou não causando danos ao meio ambiente, é considerada infração ambiental, sujeitando o infrator a penalidades administrativas, que podem variar de multa até a suspensão de atividades ou interdição definitiva da construção do empreendimento, sem prejuízo da responsabilização na esfera criminal e da obrigação de reparar e/ou indenizar eventuais danos ambientais causados.

A implantação de empreendimentos imobiliários normalmente exige a execução de terraplanagens, a destinação final ambientalmente adequada de resíduos, assim como a supressão de vegetação. Essas atividades dependem da prévia autorização dos órgãos ambientais competentes. Como condições para emissão de tais autorizações, os órgãos ambientais competentes poderão estabelecer exigências técnicas e medidas de compensação, tais como o plantio de árvores e, até mesmo, a aquisição de áreas de florestas com extensão no mínimo equivalente às áreas impactadas. A execução dessas atividades sem a autorização necessária caracteriza infração administrativa e crime ambiental, sujeitando o responsável a sanções administrativas e penais, sem prejuízo da responsabilização pela recuperação do dano ambiental causado na esfera civil.

Descarte de resíduos

A legislação brasileira conta com diversas normas e procedimentos relativos à gestão de resíduos sólidos. Todo o resíduo deve ser devidamente armazenado, acondicionado, transportado, tratado e descartado a fim de evitar a ocorrência de danos ambientais e, consequentemente, responsabilização ambiental.

A "Política Nacional de Resíduos Sólidos" (Lei Federal nº. 12.305/2010) e a Resolução CONAMA nº. 307/2002 – alterada pelas Resoluções nº. 348/2004, 431/2011, 448/2012 e 469/2015 – regulam o manuseio dos resíduos sólidos gerados pelo setor da construção civil, estabelecendo que as empresas são obrigadas a apresentar e possuir um plano de gerenciamento desses resíduos aprovado pelo órgão ambiental competente e deverão cumprir as condições e obrigações estabelecidas no referido plano. O não cumprimento das referidas obrigações poderá resultar em responsabilidade civil (obrigação de reparar/indenizar em caso de dano ambiental), administrativa (por exemplo, multas, embargo das atividades, etc.) e, de acordo com circunstâncias específicas, responsabilidade criminal.

Com relação à responsabilidade civil, a legislação brasileira adota o conceito de responsabilidade objetiva, independente de culpa, e solidária por danos ambientais. Portanto, a Devedora pode ser responsabilizada por qualquer dano ambiental que possa surgir como resultado de suas atividades, inclusive o resíduo gerado na construção de seus projetos. Da mesma forma, a contratação de terceiros para o desenvolvimento das atividades necessárias ao bom andamento dos negócios da Companhia, não a isenta da responsabilidade civil ambiental.

Áreas contaminadas

A Devedora e suas subsidiárias desenvolvem e constroem projetos em vários Estados brasileiros e cada Estado possui sua Secretaria e/ou Agência Ambiental. A Secretaria de Estado do Meio Ambiente de São Paulo - SMA e a Companhia Ambiental do Estado de São Paulo - CETESB representam os principais órgãos ambientais do Estado de São Paulo e vêm adotando procedimentos relativos à gestão de áreas contaminadas, inclusive com a criação de normas ambientais para preservar a qualidade do solo e das águas subterrâneas, bem como procedimentos a serem cumpridos caso a contaminação seja confirmada, após a devida investigação. As normas estabelecidas pela CETESB são utilizadas como referência pela maioria dos Estados brasileiros que não possuem uma regulamentação específica sobre a gestão de áreas contaminadas.

Além disso, a Secretaria de Estado do Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano do Rio de Janeiro e o Instituto Estadual do Ambiente do Rio de Janeiro - INEA também mantêm suas próprias normas de qualidade, associadas com aquelas estabelecidas pelo Conselho Nacional do Meio Ambiente ("CONAMA").

Caso áreas contaminadas sejam identificadas no desenvolvimento dos projetos, a Devedora é obrigada a notificar as autoridades ambientais e, se necessário, a cadastrar essas áreas na matrícula do imóvel. A Devedora pode vir a ser obrigada a prosseguir com medidas reparadoras consideradas necessárias pelos órgãos ambientais de modo a cumprir as normas técnicas estabelecidas em cada tipo de projeto, mesmo que não tenha causado a contaminação, o que poderá resultar em atrasos na conclusão do desenvolvimento do projeto e custos significativos. Além disso, em determinados casos, poderá ser necessária a aprovação prévia dos órgãos ambientais antes de serem providenciadas as medidas reparadoras. Todas as medidas emergenciais para prevenir os riscos ao meio ambiente e à saúde pública, se exigidas, deverão ser adotadas prontamente e às custas da Devedora.

O não cumprimento das diretrizes estabelecidas pelas autoridades ambientais para o gerenciamento de áreas contaminadas pode resultar em sanções criminais, bem como penalidades administrativas, sem prejuízo da reparação dos danos ambientais na esfera civil. Adicionalmente, caso as áreas contaminadas estejam situadas nas propriedades onde os projetos da Devedora serão desenvolvidos, isto deverá ser informado aos clientes, o que poderá ensejar em prejuízos aos negócios e à imagem da Devedora.

Responsabilidade ambiental

A Constituição Federal Brasileira prevê que "as atividades nocivas ao meio ambiente deverão sujeitar os infratores, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, às sanções criminais e administrativas, independente da obrigação de reparar os danos causados". Portanto, a Constituição Federal Brasileira prevê a responsabilidade ambiental em três esferas, distintas e independentes, quais sejam: i. civil; ii. administrativa; e iii. criminal. Por exemplo, o pagamento de uma multa administrativa não oferece isenção da obrigação de reparar ou indenizar por danos que possam ser causados por conduta nociva ou por omissão, tampouco oferece isenção de possível responsabilização criminal motivadas pelo mesmo evento.

Nesse contexto, acidentes ambientais podem incidir na responsabilização administrativa e criminal da Devedora e de seus administradores, além da obrigação de reparar a degradação causada ao meio ambiente e a terceiros afetados. A responsabilidade civil ambiental no Brasil é considerada pela jurisprudência como "propter rem", ou seja, a responsabilidade é vinculada ao imóvel. Portanto, qualquer pessoa que adquira um terreno ambientalmente degradado sucederá na responsabilidade pela recuperação do meio ambiente e pela reparação de possíveis danos à terceiros. Embora essa responsabilidade possa ser contratualmente distribuída entre as partes, vinculada ao direito de regresso, a Devedora pode ser responsável pela indenização e/ou reparação dos danos ambientais identificados no imóvel, sendo que o conceito de comprador potencial de boa-fé não se aplica na responsabilidade civil ambiental brasileira.

Além disso, a Lei Federal nº. 6.938/81 estabelece rigorosa responsabilidade pela recuperação de danos ambientais ou, caso não seja possível, a compensação ou indenização pelos referidos danos, com responsabilidade solidária e objetiva estabelecida dentre todos aqueles que, direta ou indiretamente, contribuíram para a degradação ambiental, independente do grau de participação no dano. Cada uma das partes envolvidas poderá ser responsabilizada pelo valor total dos danos, sendo que a legislação ambiental brasileira determina que a personalidade jurídica pode ser desconsiderada sempre que a referida personalidade seja considerada um obstáculo na recuperação dos danos ambientais. Consequentemente, a pessoa jurídica controladora pode ser responsabilizada, apesar da condição jurídica de responsabilidade limitada.

Na esfera administrativa, doutrina e a jurisprudência ainda não pacificaram o entendimento a respeito da responsabilidade ambiental, isto é, se seria objetiva ou subjetiva. As sanções administrativas são impostas pelas autoridades ambientais competentes, de acordo com a legislação municipal e estadual aplicáveis ao caso, bem como com base no Decreto Federal 6.514/2008, que "dispõe sobre as infrações e sanções administrativas ao meio ambiente". As referidas sanções poderão incluir, dentre outras penalidades: (1) multas ajustadas de acordo com a gravidade dos fatos, capacidade econômica e histórico do infrator, com a possibilidade de as referidas multas dobrarem ou triplicarem, no caso de violações recorrentes; (2) embargo, suspensão ou demolição de obras; e (3) perda ou restrição de incentivos e benefícios fiscais.

A responsabilidade criminal ambiental, por sua vez, é subjetiva e decorre diretamente da conduta ilegal do agente, com os crimes sendo, necessariamente, especificados na legislação. A legislação brasileira permite que a responsabilidade criminal seja atribuída às pessoas físicas e jurídicas. Quando a responsabilidade é atribuída à pessoa jurídica, as pessoas físicas que tomaram a decisão que resultou na conduta criminal (tais como, conselheiros, diretores, administradores, membros de entidades técnicas, gerentes, agentes ou representantes) também poderão ser penalizadas, até a extensão de sua culpa. Caso a Devedora e suas controladas não mantenham a observância de todas as leis e regulamentos ambientais, estas ficarão sujeitas à aplicação de multas, embargo de obras, revogação de licenças e autorizações ou outras restrições às suas atividades de incorporação, construção, manutenção e venda de empreendimentos, o que pode acarretar em um impacto prejudicial sobre a situação financeira da Devedora, bem como para sua imagem e reputação.

Decisões desfavoráveis em inquéritos, autos de infração e ações judiciais de cunho ambiental podem causar efeitos adversos para a Devedora.

A Devedora é e poderá ser no futuro, ré em processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais em matéria ambiental. Ainda, a Devedora e suas controladas são partes em determinados inquéritos (civis e policiais), autos de infração e ações judiciais de cunho ambiental, que apuram a instalação de empreendimentos sem a competente licença ambiental, operação em desacordo com as condicionantes da licença emitida e eventuais danos ambientais causados pelas atividades da Devedora. Os resultados desses processos podem ser desfavoráveis aos negócios e à imagem da Devedora, podendo resultar na suspensão de suas atividades, até que sejam cumpridas as determinações judiciais e/ou administrativas ou mesmo impossibilitar a continuidade de determinado projeto. A Devedora não pode garantir que os resultados destes processos lhe serão favoráveis, ou, ainda, que manterá provisionamento, parcial ou total, suficiente para todos os passivos eventualmente decorrentes destes processos. Decisões contrárias aos interesses da Devedora, que impeçam a realização dos seus negócios, como inicialmente planejados, ou que eventualmente alcancem valores substanciais e não tenham provisionamento adequado podem causar um efeito adverso nos negócios e na situação financeira da Devedora.

A investigação em curso da operação "Lava Jato", que envolve corrupção em grandes empresas como Petrobras, Odebrecht e JBS poderá obstruir o crescimento da economia brasileira e poderá exercer um efeito adverso sobre o negócio da Devedora.

A Petrobras, Odebrecht, JBS e outras empresas brasileiras atuantes nos setores de energia, infraestrutura e alimentício estão enfrentando investigações da CVM, da SEC (Comissão de Valores Mobiliários dos EUA), da Polícia Federal e do Ministério Público Federal, no que se refere a alegações de corrupção, no âmbito das investigações da operação em curso denominada "Lava Jato" e seus desdobramentos. Os membros do Governo Federal e do Poder Legislativo, bem como altos funcionários de grandes empresas estatais, bem como empresas privadas, dentre elas, algumas do setor de construção civil, têm enfrentado alegações de corrupção, notadamente através de aceitação de subornos por meio de propinas em contratos de concessão pelo Governo para as empresas de infraestrutura, petróleo e gás e da construção. O potencial resultado destas investigações é incerto, mas já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas implicadas, e sobre a percepção geral do mercado da economia brasileira. Dependendo da duração e do resultado das referidas investigações, as empresas envolvidas poderão enfrentar rebaixamentos das agências de rating, restrições de financiamento e redução de sua receita.

Atualmente, os mercados brasileiros vêm experimentando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes da operação "Lava Jato" e seus desdobramentos, com impacto sobre a economia brasileira e ambiente político. A Devedora não pode prever se tais alegações irão conduzir a uma maior instabilidade política e econômica ou se as novas alegações contra funcionários do governo vão surgir no futuro. Além disso, a Devedora não pode prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. Os referidos processos, suas conclusões ou outras alegações de conduta ilícita poderão exercer um efeito adverso sobre a economia brasileira e sobre as perspectivas de crescimento no curto e médio prazo. As condições macroeconômicas persistentemente fracas resultantes de, dentre outros fatores, das investigações da operação Lava Jato e suas consequências, poderão exercer, mesmo que de forma indireta, efeito adverso sobre o negócio da Devedora.

Riscos do Regime Fiduciário

Risco da existência de credores privilegiados

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, caput, 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, o artigo 76 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, o Crédito Imobiliário e os recursos dele decorrentes 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 do Crédito Imobiliário, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que o Crédito Imobiliário não venha a ser suficiente para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

Riscos Relacionados à Cedente

Possibilidade de o Crédito Imobiliário ser alcançado por obrigações da Cedente ou de terceiros.

O Crédito Imobiliário que serve de lastro para a Emissão poderá vir a ser alcançado por obrigações da Cedente ou de terceiros, tendo em vista que a cessão do Crédito Imobiliário pela Cedente poderá ser declarada inválida ou tornada ineficaz, com impactos negativos ao fluxo de pagamento dos CRI após a sua aquisição pela Emissora, caso apurado em ação judicial própria que a cessão foi realizada em (i) fraude contra credores, incluindo, sem limitação, o disposto no artigo 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, se, no momento da cessão do Crédito Imobiliário, conforme disposto na legislação em vigor, a Cedente estiver insolvente ou, em razão da cessão do Crédito Imobiliário, passe a esse estado; (ii) fraude à execução em processos civil e/ou trabalhista, (a) caso quando da cessão do Crédito Imobiliário a Cedente seja sujeito passivo de demanda judicial capaz de reduzi-la à insolvência; (b) caso sobre o Crédito Imobiliário penda, na data de aquisição, demanda judicial fundada em direito real e (c) nos demais casos previstos em lei; (iii) fraude à execução fiscal, se a Cedente, quando da cessão do Crédito Imobiliário, sendo sujeito passivo de débito para com a Fazenda Pública por crédito tributário regularmente inscrito como dívida ativa, não dispuser de bens para total pagamento da dívida fiscal; (iv) caso o Crédito Imobiliário já se encontre vinculado a outros negócios jurídicos, inclusive por meio da constituição de garantias reais; ou (v) meio a um pedido de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Cedente. Tais eventos podem afetar negativamente os titulares dos CRI.

Riscos Relacionados à Emissora

Manutenção de Registro de Companhia Aberta

A Emissora possui registro de companhia aberta desde 25 de novembro de 2010, tendo, no entanto, realizado sua primeira emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) no primeiro trimestre de 2013. A Emissora foi autorizada em 30 de janeiro de 2015 a realizar emissões de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA). A sua atuação como securitizadora de emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio.

Crescimento da Companhia e de seu Capital

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

A Importância de uma Equipe Qualificada

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

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

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

Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora.

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

Riscos relacionados a originação de novos negócios

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para execução de diversas atividades tendo com a finalidade de atender o seu objeto social, tais como: assessores jurídicos, agentes fiduciários, empresas prestadoras de serviços de auditoria e cobrança de créditos pulverizados, agências classificadoras de risco, banco liquidante, coordenador líder para distribuir os Certificados de Recebíveis Imobiliários ou Certificados de Recebíveis do Agronegócio, entre outros. Caso a Emissora não diversificar a contratação dos prestadores de serviço a Emissora poderá ficar dependente de determinados fornecedores específicos, o que pode afetar os seus resultados.

Riscos relacionados aos fornecedores da Emissora

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

Riscos relacionados aos setores da economia nos quais a Emissora atua

Política Econômica do Governo Federal

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

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Emissora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: (i) variação nas taxas de câmbio; (ii) controle de câmbio; (iii) índices de inflação; (iv) flutuações nas taxas de juros; (v) falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; (vi) racionamento de energia elétrica; (vi) instabilidade de preços; (vii) política fiscal e regime tributário; e (vii) medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas politicas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo assim tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades da Emissora e seus resultados operacionais, e por consequência, o desempenho financeiro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio.

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

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

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Emissora não seja capaz de acompanhar estes efeitos de inflação.

Flutuações das taxas de câmbio podem resultar em incertezas na economia brasileira e no mercado brasileiro de capitais

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

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

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

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

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

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

Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de juros

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

Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

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

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

Efeitos relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores.

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

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

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

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos

Impacto de crises econômicas nas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários

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 por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive dos devedores dos financiamentos imobiliários.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar ao Governo Federal 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.

Interferência do Governo Brasileiro na economia pode causar efeitos adversos nos negócios da Emissora e da Devedora

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso relevante nas atividades da Emissora e da Devedora.

As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora, da Devedora e da Cedente poderão ser prejudicados de maneira relevante ou adversamente afetados devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, como aqueles que foram impostos em 1989 e no início de 1990; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; e (vii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal, nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar ou causar efeitos adversos nas atividades e resultados operacionais da Emissora, da Devedora e da Cedente.

Efeitos dos mercados internacionais

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, tanto de economias desenvolvidas quanto emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil.

A inflação e os esforços da ação governamental de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil e podem provocar efeitos adversos no negócio da Emissora e da Devedora

Historicamente, o Brasil vem experimentando altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais recentes destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro.

As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído uma manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa.

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora, e também sobre a Devedora, 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, na condição financeira e resultados da Emissora e da Devedora.

Condições da economia e da política brasileira

Historicamente, o cenário político do País influenciou o desempenho da economia brasileira e as crises políticas afetaram a confiança dos investidores e do público em geral, o que resultou na desaceleração econômica e elevou a volatilidade de valores mobiliários emitidos no exterior por companhias brasileiras.

O produto interno bruto do Brasil (PIB) em termos reais, cresceu 2,3% (dois inteiros e trinta centésimos por cento) em 2013 e 0,1% (um décimo por cento) em 2014, de acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE. Em 2015, o PIB teve uma queda de 3,71% (três inteiros e setenta e um centésimos por cento), de acordo com as estimativas do Banco Central do Brasil divulgadas através do Relatório Focus.

Nesse sentido, atualmente, o mercado brasileiro tem vivenciado uma alta volatilidade devido às incertezas que são derivadas da investigações em curso, conduzidas pelos Ministério Público Federal, tais como a "Operação Lava Jato" e, também, aos impactos desta investigação no ambiente econômico e político do Brasil. Membros do governo federal brasileiro e do seu braço legislativo, bem como a alta administração de grandes empresas, têm sido acusadas de corrupção política pelo possível recebimento/oferecimento de propinas em contratos oferecidos pelo governo federal a várias empresas de infraestrutura, petróleo, gás e construção. Os ganhos advindos destas propinas teriam financiado partidos políticos da coalisão do governo federal, não tendo sido devidamente contabilizados ou publicamente informados.

O resultado potencial destas investigações é incerto, mas elas já têm um impacto negativo na imagem e na reputação das empresas envolvidas e na percepção geral do mercado acerca da economia brasileira. O cenário político brasileiro é ainda mais desafiador considerando o processo de impeachment que destituiu a ex-presidente Dilma Rousseff.

Não se pode prever se estas alegações levarão a posterior adicional instabilidade política ou econômica ou se novas alegações contra membros do governo aparecerão no futuro. Além disso, não podemos prever o resultado de qualquer daquelas alegações, nem mesmo os efeitos que estas terão na economia brasileira.

Nesse contexto, os desdobramentos futuros no desenvolvimento das políticas do governo brasileiro e/ou a incerteza quanto ao momento em que novas políticas e regulamentos possam ser implementadas, são situações que estão fora do controle da Devedora e que podem causar um efeito material adverso na Devedora.

Acontecimentos e percepção de riscos em outros países

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 certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, emitidos pela Emissora. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade 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 o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos certificados de recebíveis imobiliários e afetar, direta ou indiretamente, a Emissora, a Devedora e a Cedente.

SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO BRASIL

Visão geral do setor de securitização imobiliária

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.

O Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI

A Lei 9.514, conhecida como Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário, instituiu o Sistema de Financiamento Imobiliário, tornando-se um marco para o fomento do mercado de securitização de créditos imobiliários no Brasil. O intuito da Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário foi o de suprir as deficiências e limitações do Sistema Financeiro Habitacional – SFH, criado pela Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, conforme alterada e das respectivas disposições legais referentes ao assunto. A introdução do SFI teve por finalidade instituir um arcabouço jurídico que permitisse promover o financiamento imobiliário em geral em condições compatíveis com as da captação dos respectivos fundos.

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

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

Evolução Recente do Mercado Brasileiro de Securitização

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

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

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

Companhias Securitizadoras

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

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 6.385, devendo, para tanto, seguir os procedimentos descritos na Instrução CVM 414.

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 6.385, característica que lhe foi conferida pela Resolução CMN 2.517. Ainda, conforme mencionado anteriormente, o CRI somente pode ser emitido por companhias securitizadoras e seu registro e negociação são realizados por meio dos sistemas centralizados de custódia e liquidação financeira de títulos privados.

Oferta Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários

Até fins de 2004, a emissão de certificado de recebíveis imobiliários era regulada pela Instrução CVM 284, primeiro normativo sobre securitização de recebíveis imobiliários editado pela CVM. De acordo com a Instrução CVM 284, somente era possível a distribuição de certificado de recebíveis imobiliários cujo valor nominal fosse igual ou superior a R$300.000,00. Em 30 de dezembro de 2004, a CVM editou a Instrução CVM 414, já mencionada acima, sendo ampliado o rol de possíveis investidores, pois não foi estipulado valor nominal mínimo para o certificado de recebíveis imobiliários. A Instrução CVM 414 revogou a Instrução CVM 284, passando a regular a oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários e o registro de companhia aberta das companhias securitizadoras. Posteriormente a Instrução CVM nº 554, de 17 de dezembro de 2014, inclui, revoga e altera dispositivos na Instrução CVM 539. De acordo com a Instrução CVM 414, somente poderá ser iniciada uma oferta pública de certificados de recebíveis imobiliários se o registro de companhia aberta da securitizadora estiver atualizado e após a concessão do registro pela CVM.

Regime Fiduciário

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

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

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

Medida Provisória Nº 2.158-35/01

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

Assim, o crédito imobiliário e os recursos dele 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.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS RELACIONADOS À EXISTÊNCIA DE CREDORES PRIVILEGIADOS, VIDE ITEM "RISCO DA EXISTÊNCIA DE CREDORES PRIVILEGIADOS" NA SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

TRIBUTAÇÃO DOS CRI

Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto Preliminar 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.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

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

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 70, I da Instrução Normativa nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9%.

A partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015).

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

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, ou no caso de cooperativas de crédito, à alíquota de 17%, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com o artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações trazidas pela Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532/97). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

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

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

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

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

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

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

Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários

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

SUMÁRIO DA EMISSORA

Este sumário é apenas um resumo das informações da Securitizadora. As informações completas sobre a Securitizadora estão no seu Formulário de Referência. Leia-o antes de aceitar a Oferta. Asseguramos que as informações contidas nesta seção são compatíveis com as apresentadas no Formulário de Referência da Securitizadora.

Conforme a faculdade descrita no item 5.1, Anexo III da Instrução CVM 400, para a consulta ao Formulário de Referência, acesse 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 "Informações Periódicas e Eventuais de Companhias", buscar "Ápice Securitizadora S.A." no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em "Ápice Securitizadora S.A.". Posteriormente, clicar em "Formulário de Referência").

LEIA O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

Breve Histórico

A Emissora (anteriormente denominada Portfólio Securitizadora S.A.) é uma sociedade por ações, com prazo de duração indeterminado, cuja sede social foi alterada para cidade de São Paulo – SP. Sua controladora é a Ápice Consultoria Financeira e Participações Ltda. e Fernando Cesar Brasileiro. Até o exercício findo em 31 de dezembro de 2012 a Emissora não possuía qualquer histórico operacional ou de negócios que possam suportar a alteração de sua classificação de pré- operacional, ressaltando-se que até 02 de agosto de 2012 a Emissora era controlada por outros controladores. No entanto, em 02 de agosto de 2012, Fernando Cesar Brasileiro e Ápice Consultoria Financeira e Participações Ltda. adquiriram a totalidade das ações da Emissora. Nas emissões de certificados de recebíveis imobiliários realizadas pela Emissora, 100% (cem por cento) foram realizadas com a constituição do respectivo patrimônio separado, sendo que nenhuma emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora conta com a sua coobrigação.

Negócios, Processos Produtivos, Produtos e Serviços Oferecidos

A principal atividade da Ápice Securitizadora S.A. é a securitização de créditos oriundos de operações imobiliárias e a securitização de direitos creditórios do agronegócio. A Emissora obtém receitas substancialmente da aquisição de lastros imobiliários ou direitos do agronegócio e posterior emissão de certificados de recebíveis imobiliários ou do agronegócio, bem como a prestação de serviços relacionados.

Em 30 de janeiro de 2015, por meio de assembleia geral, a Emissora alterou a sua razão social para Ápice Securitizadora S.A. e o seu objeto social para as seguintes atividades:

(i) securitização de créditos oriundos de operações imobiliárias e securitização de direitos creditórios do agronegócio, assim compreendida a compra, venda e prestação de garantias em créditos hipotecários e imobiliários, bem como em direitos creditórios, bem como em direitos creditórios do agronegócio;

(ii) a aquisição de créditos imobiliários, direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários;

(iii) a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificado de Recebíveis Imobiliários e de Certificado de Recebíveis do Agronegócio, podendo realizar a emissão e colocação de outros títulos e/ou valores mobiliários;

(iv) a prestação de serviços e realização de outros negócios relacionados ao mercado secundário de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, especialmente à securitização de tais créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004 e outras disposições legais aplicáveis; e

(v) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando a cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e de diretos creditórios do agronegócio.

Descrição dos produtos e/ou serviços em desenvolvimento

A Emissora é companhia securitizadora de créditos, conforme a seção "Negócios, Processos Produtivos, Produtos e Serviços Oferecidos" deste Prospecto e, desta forma, não há produtos e serviços em desenvolvimento.

Administração da Securitizadora

A administração da Companhia compete ao Conselho de Administração e à Diretoria. A representação da Companhia caberá à Diretoria, sendo o Conselho de Administração um órgão deliberativo.

Conselho de Administração

O Conselho de Administração será composto por, no mínimo 03 (três) e, no máximo, 05 (cinco) membros, eleitos pela assembleia geral de acionistas, e por esta destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

A assembleia geral nomeará, dentre os Conselheiros eleitos, o Presidente e o Vice Presidente do Conselho de Administração e poderá eleger suplentes para os membros do Conselho de Administração. Em caso de vacância do cargo de Conselheiro, caberá ao Conselho de Administração escolher o substituto, que servirá até a próxima assembleia geral.

Conforme previsto no Estatuto Social da Emissora, compete ao Conselho de Administração:

(a) fixar a orientação geral dos negócios da Emissora;

(b) eleger e destituir os Diretores da Emissora e fixar-lhes as atribuições e remunerações individuais, respeitados os limites globais fixados pela assembleia geral;

(c) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar a qualquer tempo os livros e documentos da Emissora, bem como solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração ou sobre quaisquer outros atos;

(d) convocar a assembleia geral, quando julgar conveniente;

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

(f) escolher e destituir os auditores independentes;

(g) aprovar a constituição de qualquer subsidiária ou afiliada da Emissora;

(h) aprovar qualquer alteração das estruturas jurídicas e/ou tributárias da Emissora;

(i) realizar o rateio da remuneração dos Administradores, observada a remuneração global, estabelecida pela assembleia geral e fixar as gratificações de Conselheiros, Diretores e funcionários, quando entender de concedê-las;

(j) aprovar a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio pela Emissora sem a constituição de patrimônio separado;

(k) deliberar sobre os limites globais para as emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, ambos sem constituição de patrimônio separado; e

(l) aprovar, declarar e pagar dividendos intermediários, especialmente semestrais e/ou trimestrais e/ou mensais, a conta de lucros acumulados ou de reserva de lucros existentes, sob qualquer das modalidades facultadas pelo artigo 204 da Lei nº 6.404/76, bem como o pagamento ou crédito de juros sobre o capital próprio, nos termos da legislação aplicável;

O Conselho de Administração da Securitizadora é composto pelos seguintes membros:

Nome	Cargo no Conselho de Administração	Data de Eleição	Término do mandato
Fernando Cesar Brasileiro	Presidente	30/04/2015	AGO que examinar as DFs do exercício de 31/12/2017
Elizabeth Alves Gomes	Vice-Presidente	30/04/2015	AGO que examinar as DFs do exercício de 31/12/2017
Mauricio Katsumi Fukuda	Membro Efetivo	30/04/2015	AGO que examinar as DFs do exercício de 31/12/2017

Diretoria

A Diretoria será composta por, no mínimo 02 (dois) e, no máximo, 05 (cinco) membros, acionistas ou não, residentes no país, eleitos pelo Conselho de Administração, e por este destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 (três) anos, permitida a reeleição, sendo um deles designado Diretor Presidente e os demais Diretores sem designação específica.

Ocorrendo vacância do cargo de Diretor, ou impedimento do titular, caberá ao Conselho de Administração eleger novo Diretor ou designar o substituto, que permanecerá no cargo pelo prazo de gestão remanescente do Diretor substituído.

Compete à Diretoria a representação da Emissora, ativa e passivamente, bem como a prática de todos os atos necessários ou convenientes à administração dos negócios sociais, respeitados os limites previstos em lei, no presente Estatuto Social ou instituídos pelo Conselho de Administração.

Competirá à Diretoria ou aos procuradores por esta constituídos, nos termos do Estatuto Social deliberar sobre as emissões e seus limites globais de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio com a constituição de patrimônio separado.

Compete ao Diretor Presidente da Emissora, entre outras atribuições:

(a) dirigir, coordenar e supervisionar as atividades dos demais Diretores;

(b) atribuir aos demais Diretores funções e atribuições não especificadas no Estatuto Social; e

(c) coordenar os trabalhos de preparação das demonstrações financeiras e o relatório anual da administração da Emissora, bem como a sua apresentação ao Conselho de Administração e aos Acionistas

A Diretoria da Securitizadora é composta pelos seguintes membros:

Nome	Cargo na Diretoria	Data de Eleição	Término do mandato
Arley Custódio Fonseca	Diretor de Estruturação e de Operações	30/04/2015	AGO que examinar as DF do exercício de 31/12/2017
Fernando Cesar Brasileiro	Diretor Presidente e de relação com investidores	30/04/2015	AGO que examinar as DF do exercício de 31/12/2017

Descrição do Capital Social e Principais Acionistas da Securitizadora

O capital social da Securitizadora é de R$400.000,00, dividido em 400.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal e está divido entre os acionistas da seguinte forma:

Acionista	ON	%	PN	% do capital social total
Fernando Cesar Brasileiro	1	1	0	1
Ápice Consultoria Financeira e Participações	99	99	0	99

Descrição do Patrimônio Líquido da Emissora

Em 31 de dezembro de 2016, o patrimônio líquido da Securitizadora era de R$480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais).

Ofertas Públicas Realizadas

A Emissora possui, em circulação: (i) 70 (setenta) emissões de certificados de recebíveis imobiliários, que resultam no montante de R$ 8.447.779.796,96 (oito bilhões quatrocentos e quarenta e sete milhões, setecentos e setenta e nove mil, setecentos e noventa e seis reais e noventa e seis centavos); e (ii) 6 (seis) emissões de certificados de recebíveis do agronegócio, no montante de R$1.372.500.000,00 (um bilhão, trezentos e setenta e dois milhões e quinhentos mil reais)

Todas as ofertas públicas foram realizadas com patrimônio separado sem coobrigação da Securitizadora.

PORCENTAGEM DE OFERTAS PÚBLICAS REALIZADAS PELA EMISSORA	
Porcentagem de Ofertas Públicas realizadas com patrimônio separado	100% (cem por cento)
Porcentagem de Ofertas Públicas realizadas com coobrigação da Emissora (*)	0% (zero por cento)

(*) O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI da presente Emissão não conta com qualquer garantia adicional ou coobrigação da Emissora.

Proteção Ambiental

A Securitizadora não aderiu, por qualquer meio, a padrões internacionais relativos à proteção ambiental.

Pendências Judiciais e Trabalhistas

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 do item 4.3. do Formulário de Referência da Emissora.

Relacionamento com fornecedores e clientes

A Emissora mantém um relacionamento comercial com clientes e fornecedores, a fim de desenvolver seu objeto social, com foco, entre outros, na aquisição e securitização de direitos creditórios do agronegócio e imobiliários; na emissão de certificados de recebíveis do agronegócios e certificados de recebíveis imobiliários compatíveis com suas atividades; prestação de serviços compatíveis com a atividade de securitização, entre outros. Além disso, entende-se por clientes os investidores que adquirem os certificados de recebíveis imobiliários ou do agronegócio emitidos pela Emissora. O relacionamento da Emissora com os fornecedores e com os clientes é regido pelos documentos das respectivas emissões.

Relação de dependência dos mercados nacionais e/ou estrangeiros

A Emissora atualmente possui seus negócios concentrados no mercado nacional, pois não possui títulos emitidos no exterior, tendo, neste sentido, uma relação de dependência com o mercado nacional.

Contratos relevantes celebrados pela Emissora

Não há contratos relevantes celebrados pela Emissora.

Negócios com partes relacionadas

A Emissora não possui transações com partes relacionadas.

Patentes, Marcas e Licenças

A Emissora não detém quaisquer patentes, marcas ou licenças.

Número de Funcionários e Política de Recursos Humanos

A Emissora possui 11 colaboradores.

A política de recursos humanos da Emissora, datada de 23 de abril de 2013, e aprovada por sua diretoria, define as políticas corporativas de recursos humanos da Emissora, que suportem estrategicamente os negócios da Emissora e suas práticas de mercado.

Para fins de contratação, as vagas abertas para reposição, decorrentes de substituição de colaboradores, devem ser repostas dentro da política de cargos e salários aprovada, dentro do mesmo nível do colaborador substituído, recomendado pela diretoria e aprovado pela presidência da Emissora.

Adicionalmente, qualquer contratação com aumento de quadro deve ser solicitada, mediante justificativa, pelo departamento da Emissora interessado e previamente aprovada pela presidência da Emissora.

Concorrentes

A Emissora possui como principais concorrentes no mercado de créditos imobiliários e do agronegócio outras companhias securitizadoras, dentre as principais: RB Capital Securitizadora S.A., Eco Securitizadora de Direitos Creditórios do Agronegócio S.A., Gaia Agro Securitizadora S.A. e Octante Securitizadora S.A.

Efeitos da ação governamental nos negócios da Emissora

A atividade desenvolvida pela Emissora está sujeita a regulamentação da CVM no que tange a ofertas públicas de certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio. Eventuais alterações na regulamentação em vigor poderiam acarretar um aumento de custo das operações de securitização e consequentemente limitar o crescimento e/ou reduzir a competitividade dos produtos da Emissora.

Auditores Independentes responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 últimos exercícios sociais

ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPEDENTES S/S

Período de Prestação de Serviços: 10/07/2013 a 31/03/2016 (abarca, dentre outros, a auditoria dos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2013, 31 de dezembro de 2014 e 31 de dezembro de 2015)

CNPJ/MF: 61.366.936/0001-25

Responsáveis técnicos:

- Acyr de Oliveira Pereira
  Período de prestação de serviços: 10/07/2013 a 17/06/2014
  CPF: 164.235.868-10
  Endereço: Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, T-I-5º e 6º, Itaim Bibi, São Paulo, SP, Brasil, CEP 04543-900, Telefone (011) 25736421, Fax (011) 2573300, e-mail: juridico.sp@br.ey.com

- Marcos Alexandre S. Pupo
  Período de Prestação de Serviços: 18/06/2014 a 13/08/2014
  CPF: 197.375.598-00
  Endereço: Av Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, T-I-5º e 6º, Itaim Bibi, São Paulo, SP, Brasil, CEP 04543-900, Telefone (011) 48312880, Fax (011) 48311076, e-mail: juridico.sp@br.ey.com

- João Ricardo P. Costa
  Período de Prestação de Serviços: 14/08/2014 a 09/11/2015
- CPF: 722.071.677-04
  Endereço: Av Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, T-I-5º e 6º, Itaim Bibi, São Paulo, SP, Brasil, CEP 04543-900, Telefone (011) 48312880, Fax (011) 48311076, e-mail: juridico.sp@br.ey.com

- Marcio D. Berstecher
  Período de Prestação de Serviços: 10/11/2015 a 31/03/2016
- CPF: 150.000.128-79
  Endereço: Av Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, T-I-5º e 6º, Itaim Bibi, São Paulo, SP, Brasil, CEP 04543-900, Telefone (011) 25736421, Fax (011) 2573300, e-mail: juridico.sp@br.ey.com

GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES

Período de Prestação de Serviços: desde 01/04/2016

CNPJ/MF: 10.830.108/0001-65

Responsáveis técnicos:

- Nelson Fernandes Barreto Filho
  Período de prestação de serviços: 01/04/2016 a 16/01/2017
  CPF: 044.310.248-16
  Endereço: Av. Paulista, 37, cj. 12, Bela Vista, São Paulo, SP, Brasil, CEP 01311-000, Telefone (011) 38865135, Fax (011) 38874800, e-mail: nelson.barreto@br.gt.com

- Régis Eduardo Baptista dos Santos
  Período de prestação de serviços: 17/01/2017
  CPF: 279.477.848-09
  Endereço: Av. Paulista, 37, cj. 12, Bela Vista, São Paulo, SP, Brasil, CEP 01311-000, Telefone (011) 38865135, Fax (011) 38874800, e-mail: nelson.barreto@br.gt.com

Cinco principais fatores de risco da Emissora

Manutenção do Registro de Companhia Aberta

A Emissora possui registro de companhia aberta desde 25 de novembro de 2010.

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

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

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios do agronegócio e créditos imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei 11.076 e da Lei 9.514, cujos patrimônios são administrados separadamente. Os patrimônios separados de cada emissão têm como principal fonte de recursos os respectivos créditos do agronegócio ou créditos imobiliários e suas respectivas garantias.

Qualquer atraso ou falta de pagamento de créditos do agronegócio ou imobiliários poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI, tendo em vista, inclusive, o fato de que, nas operações de que participa, o patrimônio da Emissora não responde, de acordo com os respectivos termos de securitização, pela solvência dos devedores ou coobrigados. O patrimônio líquido da Emissora, em 31 de março de 2016, era de R$ 900.000,00 (novecentos mil reais), ou seja, inferior ao Valor Total da Emissão. A Emissora não dispõe e não há garantias de que disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos aos Titulares de CRI, decorrentes da responsabilidade prevista nos termos do artigo 12 da Lei 9.514.

Riscos Relacionados à Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora

Ao longo do prazo de duração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ou dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, nos termos da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão

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

Crescimento da Emissora e de seu Capital

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

INFORMAÇÕES RELATIVAS AO 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, consequentemente, o lançamento da área institucional.

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

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

Em 2012, 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$9.500.000.000,00 (nove bilhões e quinhentos mil reais) 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 2014, a XP Investimentos adquiriu a Clear Corretora. Em 2016, anunciou a aquisição de 100% do capital da Rico Corretora.

Em renda fixa, a XP Investimentos possui aproximadamente R$35.000.000.000,00 (trinta e cinco bilhões de reais) sob custódia, e disponibiliza em sua Plataforma Bancária cerca de 60 (sessenta) emissores. A XP Investimentos, patravés 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.

Em 2015, a XP Investimentos atuou como coordenador líder das ofertas de CRI da 2ª e 4ª Séries da 3ª Emissão daIsec Securitizadora S.A. - Risco Esser (R$ 55 milhões), FIDC Angá Sabemi Consignados II (R$ 128 milhões), CRA da 1ª e 2ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora – Risco Burger King (R$ 102 milhões), CRA da 74ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco Alcoeste (R$ 35 milhões) e Debênture 12.431, em Duas Séries, da Saneatins (R$ 190 milhões). Ainda, atuando como coordenador , a XP Investimentos participou da Debênture 12.431, em Série Única, da VLI Multimodal (R$ 232 milhões), Debênture 12.431, em Série Única da Ventos de São Tito Holding (R$ 111 milhões), CRA da 72ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco JSL (R$ 150 milhões) e CRA da 1ª Série da 7ª Emissão da Gaia Agro Securitizadora – Risco Jalles Machado (R$ 67 milhões).

Em 2016, as principais ofertas que a XP Investimentos atuou como coordenador líder foram: Cotas Seniores e Mezaninos do FIDC Angá Sabemi Consignados V (R$ 194 milhões), CRA da 1ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora – Risco Bartira (R$ 70 milhões), CRA da 79ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco Burger King (R$ 202 milhões), CRA da 3ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora – Risco Jalles Machado (R$ 135 milhões), Cotas Seniores do FIDC Credz (R$ 60 milhões) e Debênture 12.431, em Série Única, da Calango 6 (R$ 43,5 milhões). Ainda, atuando como coordenador, a XP Investimentos participou do CRI da 127ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora – Risco Atento (R$ 30 milhões), CRI da 135ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora – Risco Iguatemi (R$ 275 milhões), CRI da 73ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora – Risco Vale (R$ 140 milhões), CRI da 272ª Série da 2ª Emissão da Cibrasec Securitizadora – Risco Multiplan (R$ 300 milhões), CRA da 3ª e 4ª Séries da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora – Risco Raízen (R$ 675 milhões), CRA da 83ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco JSL (R$ 200 milhões), CRA da 1ª Série da 6ª Emissão da Octante Securitizadora – Risco São Martinho (R$ 350 milhões), CRA da 3ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora – Risco Jalles Machado (R$ 135 milhões), Debênture 12.431, em Duas Séries, da Cemar (R$ 270 milhões), Debênture 12.431, em Duas Séries, da Celpa (R$ 300 milhões), Debênture 12.431, em Três Séries, da TCP (R$ 588 milhões) e Debênture 12.431, da 1ª Série, da Comgás (R$ 675 milhões).

Em 2017, a XP participou como coordenadora líder das ofertas do CRA VLI (R$ 260 milhões), CRA Coruripe (R$ 135 milhões) , CRI da 1ª Série da 5ª Emissão da Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários - Risco Cyrela (R$ 150 milhões), CRI da 64ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A. – Risco MRV (R$ 270 milhões), CRI da 145ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização - Risco Aliansce (R$ 180 milhões), CRI da 82ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A. – Risco Urbamais . Como coordenadora, a XP Investimentos participou do CRA Raízen (R$ 969 milhões).

Como resultado de sua estratégia, atualmente a XP Investimentos possui presença diferenciada no atendimento do investidor pessoa física, sendo líder nesse segmento, de acordo com a B3, com mais de 250.000 (duzentos e cinquenta mil) clientes ativos, resultando em um volume superior a R$ 65 (sessenta e cinco) bilhões de ativos sob custódia. Em abril de 2017, a XP Investimentos possui cerca de 700 (setecentos) escritórios afiliados e cerca de 2 (dois) mil assessores.

A XP Investimentos fechou o ano de 2015 em 4º lugar no ranking geral da B3 em volume de negociações de ações de acordo com a *Bloomberg* e em terceiro colocado no ranking geral de volume da B3.

INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA

As informações contidas nesta Seção foram obtidas e compiladas de fontes públicas (relatórios anuais, websites da Devedora e da CVM, jornais, entre outros) consideradas seguras pela Emissora e pelo Coordenador Líder.

Apresentamos a seguir um sumário das atividades, informações financeiras, operacionais, pontos fortes e estratégias da Devedora. Este sumário não contém todas as informações que o potencial investidor deve considerar antes de investir nos CRI. Antes de investir nos CRI, o potencial investidor deve ler cuidadosa e atentamente todo este Prospecto para um entendimento mais completo de seu negócio e desta Oferta, incluindo suas demonstrações financeiras e respectivas notas explicativas, bem como os fatores de risco constantes do item "Principais Fatores de Risco Relativos à Devedora", na página 85 deste Prospecto.

Histórico e Principais Eventos Societários

Data de Constituição	01/12/1993
Forma de Constituição	A Devedora foi constituída como uma sociedade por quotas de responsabilidade limitada, tendo sido transformada em sociedade anônima em 18/02/1999
País de Constituição	Brasil
Prazo de Duração	Prazo de Duração Indeterminado
Data de Registro CVM	11/10/2007

A Devedora foi fundada em 1993, na cidade de Belo Horizonte, por Tenda Engenharia e Comércio Ltda., José Olavo Mourão Alves Pinto, Flavio de Freitas Alves Pinto, Henrique de Freitas Alves Pinto, Tiago de Freitas Alves Pinto e Sergio Nascimento Gaede, tendo sido constituída como sociedade limitada, a princípio, sob a denominação Construtora Tenda Ltda., e com início das atividades em janeiro de 1994. Em fevereiro de 1999, foi aprovada a transformação da Devedora em sociedade anônima, sob a denominação atual, dando início à sua expansão com operações na cidade de São Paulo e, em 2006, na cidade do Rio de Janeiro.

O ano de 2007 foi marcado pela entrada de novos sócios e pela preparação da Devedora para o crescimento. No primeiro semestre daquele ano, iniciaram-se as operações nas regiões metropolitanas de Salvador, Porto Alegre, Goiânia, Brasília e Vitória. Em 30 de julho de 2007, as administrações da Devedora e da EDSP92 Participações S.A. celebraram protocolo e justificação tendo por objeto proposta de incorporação, pela Devedora, da EDSP92 Participações S.A., à época acionista da Devedora. Em decorrência de referida incorporação, a Devedora recebeu o acervo líquido da EDSP 92 Participações S.A, no montante de R$20.381 mil. Em contrapartida, os então acionistas da EDSP92 Participações S.A., quais sejam, Modal Participações S.A. e os Srs. Diniz Ferreira Baptista, Ramiro Lopes de Oliveira, Thomaz Srougi, Luiz Claudio do Nascimento, Mauricio Luis Luchetti e José Antonio Mourão, passaram a ser acionistas diretos da Devedora, mediante a subscrição de 687.800 ações de emissão da Devedora, representativas de 14,75% do capital total e votante.

Em 15 de outubro de 2007, a Devedora concluiu uma oferta pública inicial no Brasil de 67 milhões de ações, a um preço por ação de R$9,00, com um valor de distribuição de R$603 milhões, resultando na pulverização de, aproximadamente, 55,07% do seu capital social após o encerramento da oferta. A Devedora, com a referida oferta, passou a ser listada no Novo Mercado da BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.

Em outubro de 2008, os acionistas da Devedora aprovaram a incorporação pela Devedora da FIT Residencial Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade até então controlada pela Gafisa. Como resultado da incorporação da FIT Residencial Empreendimentos Imobiliários Ltda. pela Devedora, a Gafisa tornou-se a controladora da Devedora, com participação equivalente a 60% das ações então em circulação da Devedora.

Em dezembro de 2009, foi aprovada a incorporação de ações da Devedora pela Gafisa, com a troca de ações da Devedora por ações de sua controladora, na proporção acordada entre Gafisa e o Comitê Independente constituído de forma a negociar com a administração da Gafisa as condições da incorporação de ações.

Como consequência da incorporação de ações, a Devedora passou à condição de subsidiária integral da Gafisa e as ações de sua emissão deixaram de ser negociadas na BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, sendo mantido, contudo, seu registro de companhia aberta. Em junho de 2010, foi aprovado o pedido de conversão do registro de companhia aberta da Devedora perante a CVM para a Categoria B, nos termos da Instrução CVM 480.

A Gafisa iniciou, em 2011, a implementação de um planejamento estratégico no intuito de reorganizar-se operacionalmente com vistas à melhoria de sua performance, com a inclusão da Devedora neste planejamento. Este planejamento contemplava uma nova estrutura organizacional por marcas/empresas (Gafisa, Tenda e Alphaville) e a designação de diretores executivos responsáveis pelos lucros e prejuízos de cada marca, tratada como unidade de negócios. Esta estratégia tinha como objetivo o crescimento sustentável da Gafisa e de seu grupo econômico, através da melhoria de margens e da estabilização do fluxo de caixa, inclusive da Devedora.

Nesse momento, a nova diretoria da Devedora tomou a decisão de parar qualquer lançamento enquanto resolvia projetos remanescentes, ainda desenvolvidos sob processo e método construtivo diferentes, chamados de "Legado". A diretoria da Devedora aproveitou esse período para entender se teria diferenciais competitivos suficientes para ser bem-sucedida no segmento econômico e, a partir de então, entendeu que existia um segmento de tamanho relevante em grandes aglomerações urbanas, aonde poderia ser bastante competitiva: o segmento de mercado da Faixa 2 do Programa Minha Casa, Minha Vida. Para tanto, a Devedora se estruturou em torno de quatro pilares, chamados de "Fundamento" ou "Novo Modelo", que serviu de base para seu modelo de negócios para empreendimentos lançados a partir de 2013.

A Devedora, além de basear seu Novo Modelo nos quatro pilares acima, optou por atuar apenas em regiões metropolitanas, estando atualmente em São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Salvador, Recife e Porto Alegre.

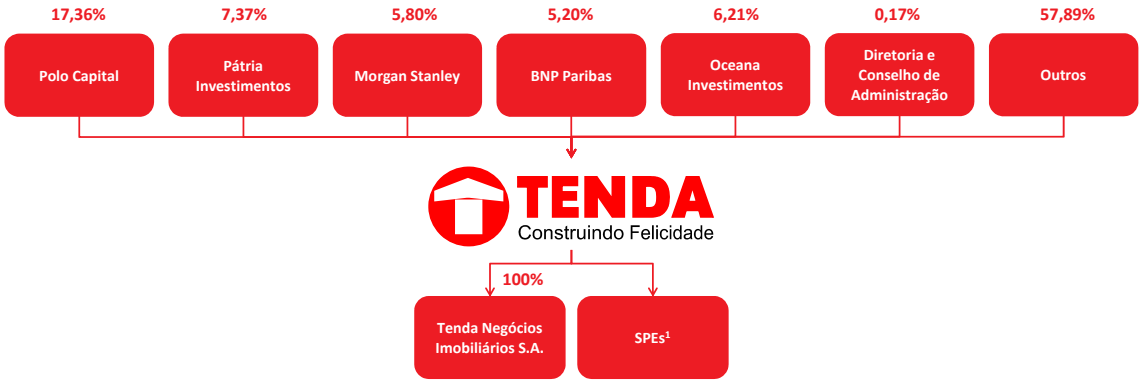
Em 7 de fevereiro de 2014, a Devedora divulgou, juntamente com sua controladora Gafisa, fato relevante ao mercado informando que a administração da Gafisa foi autorizada por seu Conselho de Administração a iniciar estudos para uma potencial separação das unidades de negócio de Gafisa e da Devedora em duas companhias abertas e independentes, com o objetivo de reforçar geração de valor para a Gafisa e seus acionistas, tendo em vista que a Devedora e sua controladora têm perfis estratégicos, operacionais e de estrutura de capital distintos e atual sinergia baixa entre as operações das empresas.

Em julho de 2014, foi aprovado o pedido de conversão do registro de companhia aberta da Devedora perante a CVM para a Categoria A, nos termos da Instrução CVM 480.

Em 14 de dezembro de 2016 a Gafisa S.A. celebrou contrato de compra e venda de ações com a Jaguar Real Estate Partners, LP, uma afiliada da Jaguar Growth Asset Management, LLC ("Jaguar"), tendo por objeto a alienação de até 30% das ações de emissão da Devedora, para Jaguar ou para uma de suas afiliadas, sujeita à verificação de determinadas condições precedentes, dentre as quais (a) a redução do capital social da Devedora, sem o cancelamento de ações, com restituição, à Gafisa, sua única acionista, de R$100.000.000,00, corrigidos com base na taxa SELIC, devendo (a) R$ 50.000.000,00, acrescidos da correção, ser pagos até 31 de dezembro de 2018; e (b) o saldo, ser pago até 31 de dezembro de 2019, podendo ser antecipado em função de determinados covenants financeiros previstos no Devedora; (b) a redução do capital social de Gafisa mediante restituição, aos seus acionistas, de ações correspondentes a 50% do capital social de Devedora; e (c) a conclusão do procedimento relacionado ao exercício, pelos acionistas de Gafisa, do direito de preferência para a aquisição das ações, pelo preço por ação, nos termos do artigo 253, I, da Lei das Sociedades por Ações, observado que, (a) em adição às ações, a Gafisa ofertará aos seus acionistas ações adicionais correspondentes a 20% do capital social da Devedora; e (b) caso, após o exercício do Direito de Preferência, restem menos de 20% de Ações de emissão da Devedora disponíveis para aquisição pela Jaguar, a Jaguar não estará obrigada a adquiri-las, e a operação prosseguirá com os acionistas que exerceram o Direito de Preferência.

Em 4 de maio de 2017, as condições precedentes previstas na negociação entre Gafisa e Jaguar relacionadas a (a) a redução de capital social da Devedora, (b) a redução de capital social da Gafisa; e (c) a conclusão do procedimento relacionado ao exercício do direito de preferência ter sido concluído, sem que a Jaguar tenha sido obrigada a adquirir ações disponíveis, pois estas representavas menos e 20% do capital social da Companhia, as ações de emissão da Devedora passaram a ser negociadas no segmento básico da B3, conforme aprovado em Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 20 de fevereiro de 2017.

Organograma Societário



Nota: (1) A Construtora Tenda S.A. possui 83 Sociedades de Propósito Específico entre controladas e coligadas.

Objeto Social

A Devedora tem por objeto social (i) a execução de obras de construção civil, (ii) a promoção, participação, administração ou produção de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, incluindo incorporação e loteamento de imóveis próprios ou de terceiros, (iii) a aquisição e a alienação de imóveis, prontos ou a construir, residenciais ou comerciais, terrenos e frações ideais vinculadas ou não a unidades futuras, (iv) a prestação de serviços, (v) a intermediação da comercialização de quotas de consórcio, (vi) a locação de imóveis próprios, (vii) a participação em outras sociedades, no Brasil e no exterior e (viii) o desenvolvimento e a implementação de estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios e de terceiros.

Capital Social

O capital social da Devedora é de R$1.094.000.000,00 (um bilhão e noventa e quatro milhões de reais), totalmente subscrito e integralizado, dividido em 54.000.000 (cinquenta e quatro milhões) de ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal. Cada ação ordinária confere a seu titular direito a um voto nas deliberações da assembleia geral.

O capital social poderá ser aumentado, independentemente de reforma estatutária, por deliberação do conselho de administração, que fixará as condições da emissão, até o limite de 80.000.000 (oitenta milhões) de ações ordinárias.

Estrutura Organizacional e Administração da Devedora

A Devedora é administrada por um Conselho de Administração, composto por, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 7 (sete) conselheiros, e por uma Diretoria, formada por, no mínimo, 2 (dois) e, no máximo, 12 (doze) diretores. Os conselheiros possuem mandato unificado de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição, e os diretores possuem mandato unificado de 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

O estatuto social da Devedora prevê a existência obrigatória de um Comitê Financeiro e um Comitê de Remuneração, Nomeação e Governança Corporativa, todos eles com pelo menos 3 (três) membros, conforme definido no estatuto social da Devedora. O estatuto social da Devedora também admite a criação, pelo Conselho de Administração, de outros comitês de assessoramento destinados a auxiliar os respectivos membros do Conselho de Administração, cuja composição e atribuições específicas são definidas pelo próprio Conselho de Administração.

Além dos comitês estatutários obrigatórios previstos acima, a Devedora possui atualmente os seguintes comitês de assessoramento do Conselho de Administração: Comitê Executivo de Investimentos e Comitê Executivo de Ética.

Dentre as estruturas internas da Devedora, cabe ressaltar as áreas de Auditoria Interna e Controles Internos, áreas diretamente envolvidas na política de gerenciamento de riscos da Devedora, atuando conjuntamente com o Comitê Financeiro, principalmente, além da Diretoria e do Conselho de Administração.

O Conselho Fiscal da Devedora é de funcionamento não permanente e foi novamente instalado em Assembleia Geral Ordinária realizada em 27 de abril de 2016.

Comitê Financeiro

O Comitê Financeiro da Devedora deve ter pelo menos três membros nomeados pelo Comitê de Remuneração, Nomeação e Governança Corporativa e eleito pelo conselho de administração. Este comitê, entre outras coisas, avalia e faz recomendações periódicas ao conselho de administração da Devedora com relação a políticas de risco e investimentos financeiros, bem como analisa e discute as demonstrações financeiras auditadas anuais e trimestrais junto com a gerência e os auditores independentes da Devedora.

Comitê de Remuneração, Nomeação e Governança Corporativa

O Comitê de Remuneração, Nomeação e Governança Corporativa deve ter pelo menos três membros, todos eles também membros do conselho de administração e eleitos por esse conselho, e pelo menos um deles terá experiência prévia com gerenciamento de recursos humanos e no desempenho de funções relacionadas ao estabelecimento de políticas de remuneração, metas corporativas e recrutamento e retenção de pessoas. Este comitê, entre outras coisas, analisa e faz recomendações aos conselheiros com relação a suas políticas de remuneração e a todos as formas de remuneração a serem fornecidas aos diretores da Devedora e demais empregados, bem como leva em consideração e periodicamente relata questões referentes ao tamanho, identificação, seleção e qualificação do conselho de administração, diretores e candidatos nomeados para o conselho de administração e seus comitês, sendo responsável pela supervisão de conformidade aos princípios de governança corporativa aplicáveis à Companhia nos termos do estatuto social da Devedora e demais políticas, bem como pela proposição de melhorias e alterações a esses princípios aplicáveis.

Comitê Executivo de Investimentos

O Comitê Executivo de Investimentos da Devedora deve ter pelo menos três e, no máximo, cinco membros, eleitos pelo conselho de administração, e que façam parte da Diretoria Executiva (estatutários ou não) da Devedora e/ou de suas companhias controladoras. O Comitê Executivo de Investimentos da Devedora é um órgão não permanente e seus deveres incluem, entre outros: (1) analisar, discutir e recomendar aquisições de terrenos e novos empreendimentos imobiliários; (2) assessorar os diretores da Devedora durante a negociação de novas negociações e na estruturação de novos empreendimentos; (3) supervisionar o início de novos projetos e seus respectivos fluxos de caixa; e (4) em casos especiais, auxiliar na negociação e estruturação de novos tipos de negócios. Cada decisão do comitê de investimentos da Devedora para adquirir terrenos é tomada com a garantia de que o investimento atende o limite mínimo de retorno estipulado pela Devedora e comparando-o com outros investimentos em potencial. Essa decisão é tomada independentemente da localização geográfica do investimento, a fim de maximizar o retorno sobre a alocação de capital da Devedora como um todo.

Comitê Executivo de Ética

O Comitê Executivo de Ética da Devedora de ter pelo menos três e, no máximo, seis membros, eleitos pelo conselho de administração, dentre os conselheiros executivos (independentemente de serem estatutários) e/ou aqueles das companhias controladas da Devedora, e os seus gerentes, alocados nos seguintes departamentos: (i) financeiro; (ii) jurídico; (iii) pessoas e administração; (iv) operações; e (v) auditoria interna. Este comitê é responsável, entre outras coisas, pelas ações relativas à violação do código de ética e das diretrizes da Devedora, resolvendo conflitos éticos e avaliando a adequação das alterações ao código de ética e às diretrizes da Devedora, bem como propondo-as ao conselho de administração.

Auditoria Interna

A Devedora possui uma área de Auditoria Interna com atuação independente desde 2009, responsável pela análise objetiva e conclusiva dos riscos dos processos, atividades críticas e controles internos. O escopo de avaliação da Auditoria Interna contempla aspectos sobre a integridade, adequação, eficiência e conformidade com procedimentos, regras e políticas que podem ser internas ou externas. Abaixo as principais atribuições da área:

(a) Avaliação (assurance): Reporte de uma opinião ou conclusão independente a respeito de uma entidade, operação, função, processo ou sistema. A natureza e o escopo dos trabalhos de avaliação (assurance) são determinados pelo auditor interno com base na análise geral de riscos da Companhia, que é atualizada anualmente;

(b) Compliance: Auxílio à Administração no processo de conformidade com as Leis Anticorrupção, contemplando a manutenção do sistema de governança corporativa, bem como detectar, minimizar e tratar os riscos de multas e sanções previstas nas leis;

(c) Monitoramento de indicadores/Planos de Ação: Processamento e análise de indicadores de riscos dos processos, com base nas informações dos sistemas de informação da Devedora, além do acompanhamento dos planos de ação definidos nos relatórios de auditoria; e

(d) Ouvidoria/Canal Confidencial: O processo para tratamento de questões éticas e irregularidades é suportado por uma função estruturada, através de um canal confidencial independente, disponível para os funcionários e para terceiros, além de recursos alocados exclusivamente com este fim.

A função de Auditoria Interna é subordinada diretamente ao Comitê Financeiro e reporta funcionalmente ao Diretor Executivo Financeiro, com vistas a garantir a independência de atuação e capacidade de investigação da área. A área de Auditoria Interna possui metas individuais pré-estabelecidas entre a área e o Presidente do Comitê Financeiro, todas relativas à performance da respectiva área e da Devedora e a avaliação da área, realizada pelo Diretor Executivo Financeiro e validada pelo Presidente do Comitê Financeiro, tem por objetivo verificar se foram atingidas as metas individuais pré-estabelecidas.

Controles Internos

A área de Controles Internos da Devedora foi implementada em 2012, diretamente subordinada ao Diretor de Controladoria. Os controles internos devem ser entendidos como quaisquer ações, métodos ou procedimentos adotados pela Devedora, compreendendo tanto a Administração (Entity Level Controls) como os níveis operacionais apropriados. A Devedora possui uma área de Controles Internos com as seguintes atribuições:

(a) Garantir a eficiência e adequação dos controles internos da Devedora, do ambiente de controle, das atividades de controle, aderência as normas e transparência para a Companhia, por meio de suporte às auditorias interna e externa, suporte aos donos de processos e participação em projetos relevantes, de forma a garantir que as informações fornecidas pelos relatórios e sistemas corporativos são confiáveis e que as leis, regulamentos e normas pertinentes estão sendo cumpridas;

(b) Analisar e atualizar as matrizes de riscos e controles SOX's, com o objetivo de registrar os processos, etapas e atividades das unidades de negócio; e

(c) Analisar continuamente os processos, procedimentos, controles internos e riscos definidos na Lei SOX objetivando a perenidade da certificação.

A administração e a gerência planejam, organizam, e controlam o desempenho da eficácia dos controles internos de maneira a possibilitar com razoável certeza o atiigimento dos objetivos e metas estabelecidas. A área de Controles Internos, assim como as demais áreas da Devedora, possui metas individuais pré-estabelecidas, todas relativas à performance da respectiva área e da Devedora e a definição e avaliação das metas são realizadas pelo Diretor responsável.

Mercado de Atuação

Visão Geral

A Tenda é uma das maiores incorporadoras do país[1] considerando o volume total de lançamentos e vendas contratadas líquidas nos últimos 12 meses, que totalizaram R$1,4 bilhão e R$1,3 bilhão, respectivamente. A Tenda atua exclusivamente na incorporação e construção de empreendimentos residenciais enquadrados na Faixa 1,5 e 2 do programa habitacional Minha Casa Minha Vida. Seu foco operacional tem sido, até o momento, exclusivamente em seis das maiores regiões metropolitanas do país (São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Porto Alegre, Salvador e Recife).

O Programa MCMV foi instituído pelo Governo Federal em abril de 2009, com o intuito de reduzir o déficit habitacional por meio de financiamentos e subsídios governamentais para a construção de moradias para famílias com renda familiar mensal de até R$4.650,00, divididas em três faixas principais de renda. Em março de 2010, o Governo Federal anunciou o lançamento da segunda etapa do Programa de Aceleramento de Crescimento – PAC, a qual contempla uma nova fase do Programa MCMV, com execução entre os anos de 2011 e 2014. Em 30 de março de 2016, foram anunciadas as diretrizes para a terceira fase do Programa MCMV, com atualização de seus parâmetros operacionais e financeiros e contemplando aproximadamente dois milhões de unidades para o período compreendido entre 2015 e 2018, sendo: (i) 500 mil unidades no Faixa 1, (ii) 500 mil unidades no Faixa 1,5, (iii) 800 mil unidades no Faixa 2, e (iv) 200 mil unidades no Faixa 3. Em 06 de fevereiro de 2017, foi anunciada uma ampliação do programa alterando os limites de renda mensal familiar e a meta do programa para 2017.

Resumo do Programa

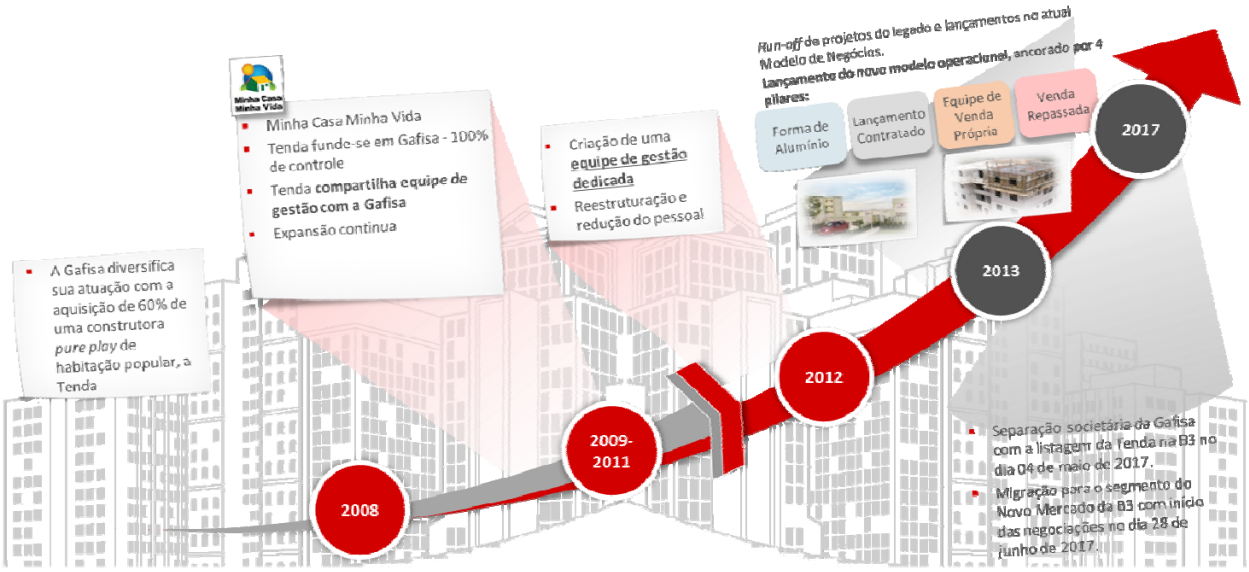
	MCMV I	MCMV II	MCMV III	MCMV III/17
Data de Lançamento....	25/03/09	16/06/11	30/03/16	06/02/17
Período de Vigência....	2009 a 2011	2011 a 2014	2015 a 2018	2015 a 2018
Orçamento.....	R$ 34 bilhões	R$ 73 bilhões	R$ 41 bilhões	R$ 41 bilhões
Número de unidades....	1,0 milhão	2,0 milhões	2,0 milhões	2,0 milhões

Limites de renda mensal familiar

	MCMV I	MCMV II	MCMV III	MCMV III/17
Faixa 1	R$ 1.395,00	R$ 1.600,00	R$ 1.800,00	R$ 1.800,00
Faixa 1,5	N/A	N/A	R$ 2.350,00	R$ 2.600,00
Faixa 2	R$ 2.790,00	R$ 3.275,00	R$ 3.600,00	R$ 4.000,00
Faixa 3	R$ 4.650,00	R$ 5.000,00	R$ 6.500,00	R$ 9.000,00

[1] Quando comparado com as incorporadoras com ações listadas na B3, de acordo com dados divulgados nos websites das respectivas incorporadoras, da CVM e da B3.

Histórico



Fonte: Construtora Tenda, [•]

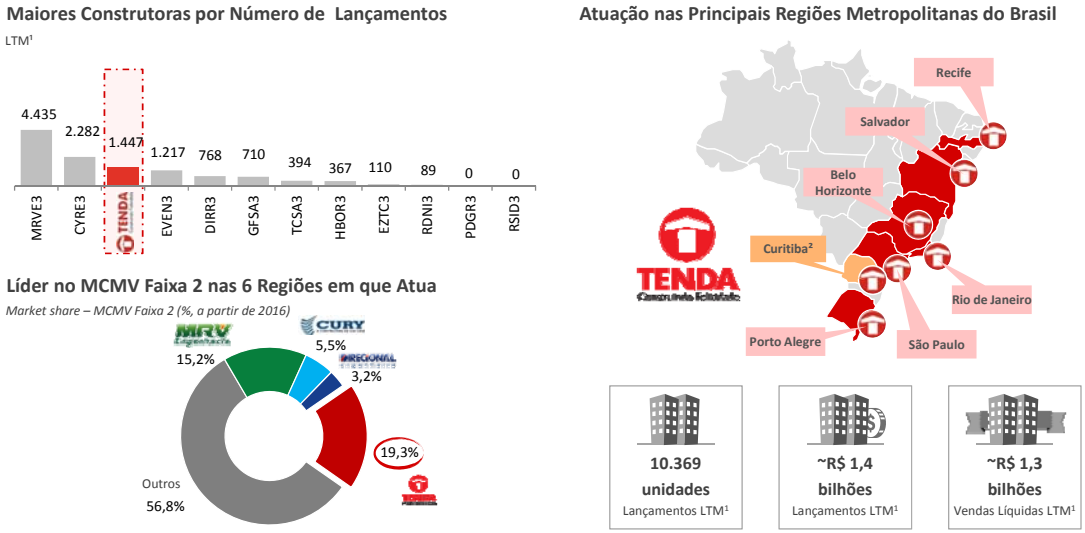
Principais Concorrentes

Em relação à concorrência, na maioria dos estados que a Devedora atua, o principal concorrente é a MRV Engenharia e Participações S.A.

Devido à grande fragmentação, nenhum único incorporador ou construtor tem conseguido obter uma participação significativa nos mercados de incorporação e construção, em todos os segmentos de renda. Dada esta fragmentação, não existem informações quantitativas consolidadas em nível nacional acerca do segmento de atuação da Devedora e suas controladas para análise de participação de mercado e competição.

Com exceção de grandes regiões metropolitanas, onde existem as figuras dos grandes concorrentes com ações listadas na B3, nas outras regiões geralmente são encontrados pequenos e médios competidores locais, menos capitalizados e de pequeno e médio portes. A Devedora acredita ocupar posição de relevância nos mercados onde atua.

O infográfico abaixo reflete a atuação da Devedora no mercado, em comparação com seus principais concorrentes:



Fonte: Construtora Tenda
Notas: (1) Últimos 12 meses até junho/17. (2) Nova regional com previsão de lançamento em 2017

Principais Clientes

Não existe um cliente que concentre mais de 10% da receita líquida da Tenda. O mercado consumidor de incorporações é pulverizado.

Experiência prévia em operações de securitização

A presente Oferta consiste na primeira operação de securitização na qual a Devedora participa.

Modelo de Negócios

O modelo de negócios da Devedora é suportado por quatro pilares fundamentais ("Modelo de Negócios"):

(i) **Lançamento contratado**. Processo de lançamento de empreendimentos condicionado ao enquadramento de cada empreendimento junto às instituições financeiras atuantes no Programa MCMV para o financiamento associativo[2], o que a Devedora acredita mitigar consideravelmente os riscos financeiros associados à incorporação dos projetos;

(ii) **Vendas repassadas**. Vendas efetuadas pela Devedora estão condicionadas à aprovação do crédito do cliente pelas instituições financeiras atuantes no programa MCMV, o que a Devedora acredita reduzir sua exposição ao risco de crédito do cliente, contribuir para a redução no volume de cancelamentos e diminuir seu ciclo operacional;

(iii) **Venda em loja própria**. Utilização de força de vendas e lojas próprias como principal canal do esforço de vendas da Devedora, o que a Devedora acredita garantir menores custos e maior controle sobre os processos de venda e repasse, além da qualidade no atendimento de seus clientes; e

(iv) **Forma de alumínio**. Utilização de forma de alumínio como método construtivo em todas as obras, tecnologia esta que, na visão da Devedora, é mais eficiente e adequada à dinâmica operacional e financeira do Programa MCMV.

Em 2012, a Devedora promoveu uma revisão da sua estratégia de negócios, que passou pela resolução dos antigos projetos ("Legado"), através do término de suas obras, venda e repasse de suas unidades. Esse processo compreendeu também o desenvolvimento do novo Modelo de Negócios, o qual tem o objetivo de promover uma atuação mais eficiente da Devedora junto ao Programa MCMV, focando, na época, na Faixa 2 deste programa.

[2] Linha de crédito para financiamento da produção de empreendimentos habitacionais, da reabilitação de empreendimentos urbanos e da produção de lotes urbanizados, com recurso do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, vinculada ao Programa de Carta de Crédito Associativo, com financiamento direto às pessoas físicas (beneficiário final), formalizado mediante parceria com uma Entidade Organizadora e interveniência de uma empresa do ramo da construção civil.

Abaixo, quadro comparativo que destaca o que na visão da Devedora são as principais diferenças entre o Legado e o atual Modelo de Negócios.

		Legado (2007 – 2011)	Modelo de Negócios (2013 – atualidade)
Estratégia Focada	Geografia	Presença Nacional	Foco em 6 regiões metropolitanas
	Segmento	Foco generalizado (MCMV Faixas 2 e 3, SFH)	Foco exclusivo ao MCMV Faixas 1,5 e 2
	Produto	Diversos tipos de plantas	Um produto padrão (térreo + 4 pavimentos)
Pilares Operacionais	Métodos de Construção	Alvenaria Estrutural + Formas de Alumínio	Formas de Alumínio
	Financiamento do Empreendimento (Contratação)	Após o lançamento	Antes do lançamento
	Financiamento do Cliente (Repasse)	Pós-venda	Integrado com o processo de venda
	Estrutura de Vendas	Terceirizada + Lojas Próprias / Time de Vendas Interno	Lojas Próprias / Equipe de Vendas Interna (comissão vinculada ao repasse)

Os quatro pilares do novo Modelo de Negócios, associados a um maior foco de atuação, possibilitam, na visão da Devedora, vantagens competitivas que são fundamentais em seu segmento de atuação, especialmente a execução de seus projetos com maior agilidade e eficiência, minimizando a utilização de capital de giro, mitigando riscos de execução, simplificando a gestão e possibilitando ganhos de escala.

Lançamento contratado

O "Lançamento Contratado" consiste na premissa de somente liberar o início de vendas daqueles projetos que já estão devidamente enquadrados e aprovados junto às instituições financeiras habilitadas no Programa MCMV e que possuem seu memorial de incorporação devidamente registrado. Este pilar é fundamental, na visão da Devedora, uma vez que permite um processo de lançamento mais disciplinado, eliminando diversos riscos de execução antes do lançamento do projeto (financiamento dos projetos, aprovações legais e ambientais, aprovações em concessionárias, riscos jurídicos). Isso ocorre porque os projetos passam pela aprovação dos bancos financiadores e não somente pelas aprovações municipais, o que envolve diversas etapas adicionais não cobertas pelos municípios. Além disso, lançar contratado é condição precedente para o próximo pilar, "venda repassada".

Venda Repassada

A "Venda Repassada" é ancorada na premissa de liberar a venda de produtos somente após a aprovação prévia da elegibilidade creditícia dos clientes junto à instituição financeira em que o projeto foi contratado. Este processo, na visão da Devedora, sustenta um ciclo operacional mais curto e eficiente, permitindo menor exposição de capital de giro ao longo do período de obras e também reduz o risco de cancelamento de vendas devido ao menor período em que a Devedora fica exposta à condição de crédito do cliente. Além disso, a Tenda acredita que este pilar permite um maior alinhamento entre seus objetivos estratégicos e a remuneração dos vendedores, atrelada ao efetivo repasse da unidade e não apenas a sua venda, promovendo assim um processo de venda mais qualificado.

Vendas em lojas próprias

A Devedora realiza a maior parte de suas vendas por meio de força de vendas própria, operando dentro de lojas próprias. Sua estratégia de marketing é ancorada na força que acredita-se que a marca da Devedora possui, buscando assim atrair o maior fluxo de clientes para dentro de suas lojas.

Este pilar, na visão da Devedora, permite que ela qualifique melhor seus colaboradores em comparação aos agentes de venda terceiros, o que a Devedora acredita ter como principal consequência uma melhoria contínua do processo de vendas. Além disso, a Devedora acredita que a operação com força de vendas em lojas próprias permite a ela maior flexibilidade e capacidade de ofertar a seus clientes uma base mais ampla de produtos dentro das localizações atendidas por determinada loja. Por fim, a Devedora acredita que a operação via força de vendas própria permite maior controle e gestão de seu processo de vendas e, com isso, consegue alinhar com maior eficiência os objetivos estratégicos da Devedora.

Construção pelo método de parede de concreto com formas de alumínio

Atualmente, os dos projetos da Devedora são construídos em paredes de concreto com a utilização de formas de alumínio. A Devedora acredita que este método construtivo gera um ciclo produtivo extremamente ágil e eficaz e, diante da dinâmica financeira da operação dentro do Programa MCMV, resulta em uma maior eficiência na gestão do capital empregado.

A Devedora acredita que a utilização de forma de alumínio, em consonância com a padronização do produto desenvolvido por ela, permite uma eficiente replicação e sequenciamento dos projetos em suas regiões de atuação. O processo de construção via forma de alumínio exige mão de obra especializada para operar na montagem das formas, que, por outro lado, na visão da Devedora, acaba por contribuir com o processo de melhoria contínua e da curva de aprendizado desses colaboradores, permitindo incrementar a produtividade em seus canteiros de obra.

Finalmente, a Devedora acredita ainda que a rápida execução da parede de concreto permite postergar o início da obra até o momento em que o empreendimento esteja bem vendido e repassado, minimizando a necessidade de capital de giro.

Adicionalmente ao que a Devedora acredita ser um rígido controle da aplicação dos quatro pilares de seu Modelo de Negócios, a Devedora atingiu um período de atuação mais focada, cujos principais aspectos estão, em sua opinião, resumidos abaixo:

- **Padronização de seu produto**. A Devedora avalia também que, em consonância com a utilização da forma de alumínio, a tipologia padronizada nos projetos desenvolvidos, respeitando as características exigidas pelo Programa MCMV, é outro importante fator de diferenciação do Modelo de Negócios. Atualmente, a Devedora possui apenas um produto padrão dentro de seu Modelo de Negócios, contando com dois dormitórios, um banheiro e uma sala com cozinha americana. A Devedora acredita que esta decisão tornou seus processos operacionais de construção comparáveis aos de uma linha de produção industrial e reduziu a complexidade de seu negócio. Esta padronização do produto permitiu, na visão da Devedora, acelerar o processo de melhoria contínua por meio da replicabilidade e comparabilidade da performance construtiva de seus projetos, conseguindo avaliar variáveis relevantes como: velocidade do processo construtivo, custo por unidade, prazo de entrega ao cliente final, número de colaboradores no canteiro, entre outras.

- **Foco em regiões metropolitanas**. O Modelo de Negócios estreitou seu foco de atuação para, atualmente, seis das maiores regiões metropolitanas do Brasil (São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Porto Alegre, Salvador e Recife), o que, na visão da Devedora, proporcionou grande simplificação gerencial e controle dos projetos desenvolvidos, reduzindo assim a necessidade de parcerias locais e que eventualmente podem não estar alinhadas com a estratégia da Devedora. Atualmente, a integralidade dos projetos desenvolvidos pela Devedora dentro do Modelo de Negócios conta com participação societária exclusiva da Devedora. A Devedora acredita ainda que o ganho de escala dentro das regiões de atuação permitiu excelentes negociações com seus parceiros de serviços e materiais para nossas obras, reduzindo custos e despesas fundamentais para manutenção de seus atraentes preços de vendas.

Desde 2013, com o início das operações do Modelo de Negócios, a Devedora já efetuou o lançamento de 112 projetos, perfazendo um total de R$4,1 bilhões em VGV. Desse total, a Devedora já entregou R$2,4 bilhões, compreendendo 64 projetos/fases e 17.305 unidades.

Vantagens Competitivas da Devedora

Dentre as principais vantagens competitivas da Devedora, ressalta-se as seguintes:

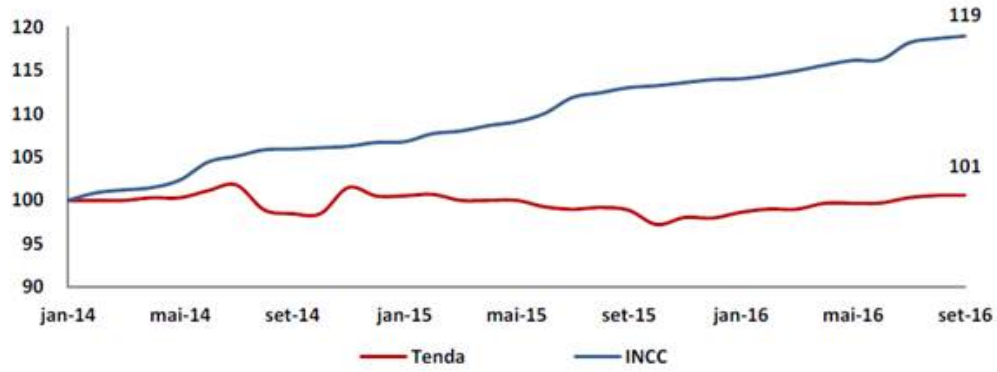
Destaques Operacionais

A implementação dos quatro pilares fundamentais do seu atual Modelo de Negócios e o maior foco de atuação permite à Devedora atuar, na sua visão, com um ciclo operacional reduzido. A duração média do ciclo completo de um projeto padrão da Devedora (desde seu lançamento até a entrega física da última unidade repassada) gira em torno de 18 meses, conforme comprovado com a entrega de projetos desenvolvidos nas primeiras safras do Modelo de Negócios (2013, 2014 e 2015).

A Devedora acredita que este ciclo operacional reduzido é possibilitado, sobretudo, por uma maior eficiência de seus processos operacionais de venda, repasse e construtivo:

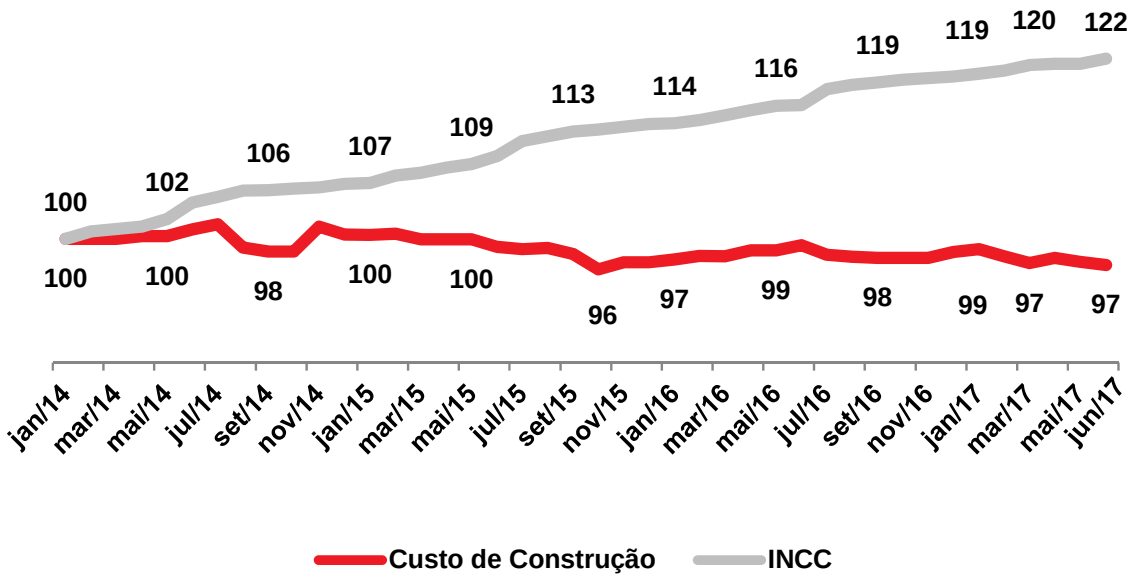
- **Vendas**. A estrutura própria de vendas, a concentração da atuação da Devedora em mercados de grande demanda reprimida e a farta disponibilidade de produtos nos seus mercados de atuação, na visão da Devedora, têm permitido à Devedora ganhar produtividade nos seus processos de vendas e auferir uma forte velocidade de vendas, mesmo diante do desafiador cenário econômico brasileiro. A eficiência do seu processo de vendas pode ser comprovada pela sua VSO, que atingiu 51,3% em 2016 e 40,0% nos seis meses encerrados em 30 de junho de 2017, nível consideravelmente superior aos players de capital aberto[3].

- **Repasses**. Ancorado no pilar da venda repassada, a Devedora acredita que uma de suas principais vantagens competitivas é a velocidade do seu processo de repasse. A Devedora acredita que a importância dessa vantagem deriva do fato de Contas a Receber ser a rubrica mais relevante dentro do Ativo no Balanço Patrimonial de uma incorporadora, e sua gestão eficiente propiciar um maior giro dos Ativos, e, portanto, uma maior rentabilidade. Com o que a Devedora acredita ser uma crescente especialização de nossa equipe de vendas, otimização dos processos e um estreitamento do relacionamento da Devedora junto às instituições financeiras, a Devedora consegue, em sua visão, otimizar o tempo existente entre a venda da unidade ao cliente e seu efetivo repasse à instituição financeira atuante no Programa MCMV. Nos últimos anos, a Devedora reduziu este intervalo de tempo até atingir o ponto médio de três meses para os repasses e três meses para o devido registro dos contratos. A outra vantagem competitiva da Tenda derivada da venda repassada é o menor nível de distratos, o qual, na visão da Devedora, é um resultado direto da maior disciplina no processo de vendas e do pouco tempo que o cliente fica exposto ao risco de mudança na sua condição de crédito. O índice de distratos da Devedora atingiu 19,5% em 2016 e 18,2% nos seis meses encerrados em 30 de junho de 2017, os menores do mercado imobiliário dentre as empresas de capital aberto[4].



[3] De acordo com dados divulgados nos websites das respectivas incorporadoras, da CVM e da B3.
[4] De acordo com dados divulgados nos websites das respectivas incorporadoras, da CVM e da B3.

- **Método construtivo**. Suportado pela padronização de produto, uso exclusivo de forma de alumínio e o sequenciamento de execução de obras, seu método construtivo permite à Devedora operar com um prazo reduzido de construção quando comparado a uma obra de alvenaria estrutural e, ainda, buscar ganhos de produtividade constantes através de um processo de melhoria contínua e reduzindo a complexidade da operação. A Devedora acredita que a combinação destes fatores permite a ela operar com reduzida exposição de caixa e necessidade de capital de giro, contribuindo para a obtenção de maiores retornos sobre o capital investido. Como comprovação da eficácia de seu Método Construtivo, ao longo dos três últimos anos e no período de seis meses encerrados em 30 de junho de 2017, a Devedora manteve os seus custos estáveis e significativamente abaixo da inflação do custo de construção. O gráfico abaixo apresenta a evolução do custo de construção da Devedora comparado com o INCC[5]:



Os projetos da primeira safra do Modelo de Negócios, lançados em 2013, 2014 e 2015, já foram concluídos e entregues dentro do prazo acordado.

Confira na seção "Destaques Financeiros" abaixo infográfico contendo a evolução dos principais destaques operacionais da Devedora.

[5] INCC: Índice Nacional de Custo de Construção elaborado pela FGV.

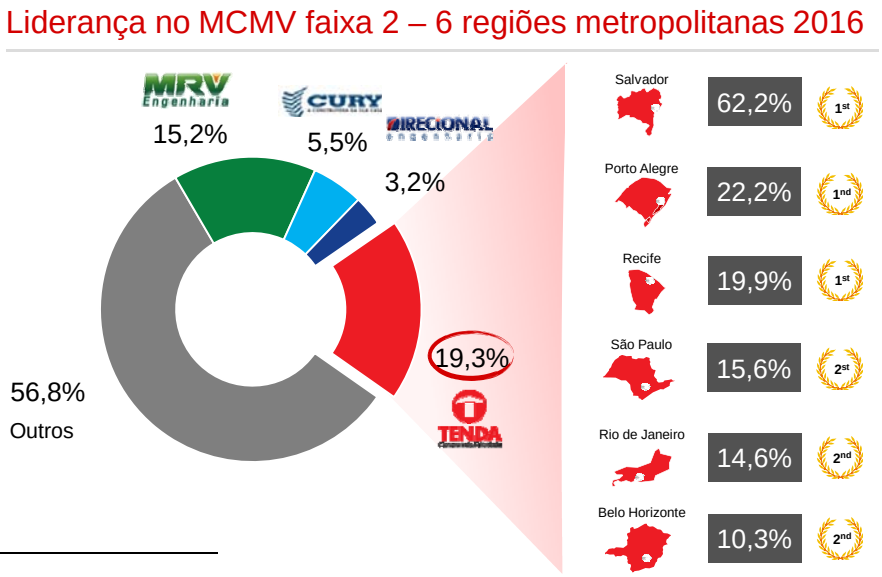
Altas barreiras de entrada, permitindo liderança nos mercados mais rentáveis

O segmento de habitação popular exige uma alta excelência operacional, o que a Devedora acredita ter resultado na redução do número de empresas atuando nesse segmento ao longo dos últimos anos e caracterizar importante barreira de entrada para novos competidores nas regiões em que a Devedora atua.

Ao longo dos últimos anos, houve uma significativa redução no número de grandes players atuantes no mercado de Faixa 2 do Programa MCMV. Em 2010, esse segmento contava com, aproximadamente, 12 incorporadoras de capital aberto enquanto que no ano de 2015 esse segmento contava com apenas cinco incorporadoras de capital aberto[6].

No âmbito de um cenário competitivo mais concentrado no qual, na visão da Devedora, a Devedora e a MRV se destacam como companhias com participação de mercado relevante no âmbito nacional, a Devedora acredita que vem conseguindo ampliar sua participação de mercado e ganhar escala, possibilitando ganho de rentabilidade. Em 2016, a Devedora manteve liderança em termos de volume de lançamentos nas seis regiões metropolitanas em que atua[7].

O gráfico abaixo apresenta a participação de mercado nos lançamentos no âmbito do Programa MCMV Faixa 2 nas 6 regiões metropolitanas de atuação da Devedora, quando consideradas em conjunto:



[6] De acordo com dados divulgados nos websites das respectivas incorporadoras, da CVM e da B3.
[7] Dados elaborados pela empresa de consultoria Geoimóveis.

Marca reconhecida

Tenda é uma empresa com mais de 23 anos de história e a Devedora acredita que sua marca conta com grande reconhecimento no segmento de habitação popular em todas as nossas regiões de atuação. A Devedora acredita que sua marca é comumente associada, assim como a marca Caixa Econômica Federal, ao contexto do Programa MCMV. Na visão da Devedora, além do histórico de forte atuação no segmento de habitação popular, um fator determinante para o fortalecimento de nossa marca é o fato de nossas campanhas de marketing serem direcionadas à nossa marca institucional "Tenda", e não direcionada a cada produto, prática comum no mercado imobiliário.

Administração profissional, cultura empreendedora e foco em geração de resultados sustentáveis.

Os administradores da Devedora têm, em média, mais de 12 anos de atuação no segmento imobiliário e, como consequência, a Devedora entende que possuem amplo conhecimento de seus mercados e clientes, capacidade de planejamento, disciplina e foco na melhoria constante de seus resultados e do seu Modelo de Negócio. A Devedora procura contratar os melhores profissionais do mercado em termos de formação, energia e perfil empreendedor, de modo a perpetuar sua cultura. A Devedora acredita oferecer pacotes de remuneração atraentes para seus principais executivos, fortemente ancorados em incentivos de longo prazo e alinhados com os interesses dos acionistas. Em 2014, a Devedora implantou um Plano de Opção de Compra de Ações direcionado aos administradores e empregados de alto nível da Devedora com o objetivo de atrair e reter executivos, concedendo a oportunidade de se tornarem acionistas da Devedora. A Devedora tem, atualmente, 27 colaboradores contemplados com Opções que representam 9% de seu capital social. A Devedora valoriza gestores com "senso de dono" do negócio, prioriza a simplicidade na concepção e execução de suas atividades e racionaliza o uso de recursos.

Estratégia da Devedora

Dentre as estratégias da Devedora, ressalta-se as seguintes:

Focar nos segmentos Faixa 2 e Faixa 1,5 do Programa MCMV

A Devedora pretende focar os seus projetos na Faixa 2 e Faixa 1,5 do Programa MCMV.

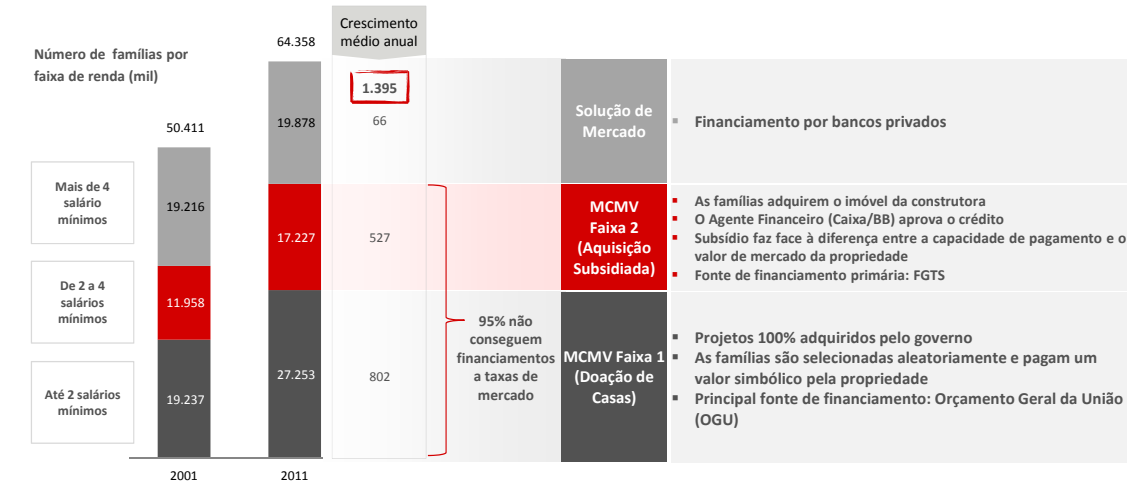
O segmento de mercado da Devedora, no seu entendimento, apresenta alto potencial para o desenvolvimento de novos projetos habitacionais, ancorado no elevado déficit habitacional brasileiro verificado nas camadas mais populares. Um estudo publicado em fevereiro de 2016 pelo Departamento da Indústria da Construção da Fiesp (Deconcic)[8], utilizando a metodologia de cálculo da Fundação João Pinheiro (FJP), mostrou um déficit habitacional em 2014 de 6,198 milhões de famílias, das quais 98,6% recebem até 10 salários mínimos

[8] http://www.fiesp.com.br/noticias/levantamento-inedito-mostra-deficit-de-62-milhoes-de-moradias-no-brasil/

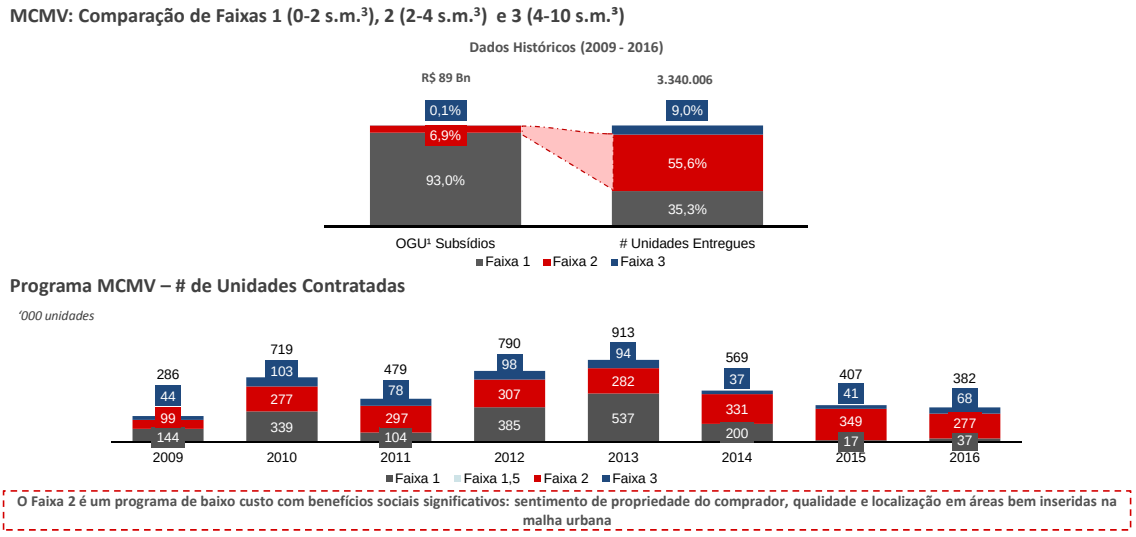
mensais. Adicionado a isso, estima-se que até 2024, o país terá 16,8 milhões de novas famílias, segundo dados de estudo divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) em 2014. A Devedora entende, portanto, que o segmento de habitação popular apresenta uma demanda latente e de alta resiliência.

Vale destacar ainda que as Faixas 2 e 1,5 do Programa MCMV tem seu financiamento, em sua maior parte, suportado pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), o qual, por regulamentação, deve direcionar 60% de seus investimentos para habitação popular, limitando dessa maneira a exposição à falta de crédito neste segmento imobiliário. Dessa forma, pela menor dependência de verbas federais, no seu entendimento, o Faixa 2 e o Faixa 1,5 apresentam uma estrutura de financiamento mais eficiente à habitação popular, ao permitirem uma dinâmica de mercado mais estável e sustentável no longo prazo.

Os infográficos abaixo representam as principais características das Faixas 1 e 2 do Programa MCMV para efeito de comparação:



Em média, 1.395 milhões de novos domicílios são formadas anualmente no Brasil.



O Faixa 2 é um programa de baixo custo com benefícios sociais significativos: sentimento de propriedade do comprador, qualidade e localização em áreas bem inseridas na malha urbana

Consolidar sua liderança no segmento de habitação popular em seis das maiores regiões metropolitanas do país.

A Devedora tem a intenção de crescer de forma orgânica e aumentar sua participação dentro do segmento de habitação popular em seis das maiores regiões metropolitanas do país, onde já atua. Um dos seus objetivos é, portanto, aproveitar o que a Devedora acredita ser seu posicionamento estratégico e eficiência em suas operações para acelerar a compra de novos terrenos e explorar estas oportunidades. A padronização e escalabilidade do Modelo de Negócios, na visão da Devedora, permitem empreender um processo de crescimento com rentabilidade atrativa, pois o crescimento nos lançamentos demanda um baixo nível de despesas administrativas marginais.

Capturar oportunidades de mercado por meio da expansão geográfica dos seus negócios.

A Devedora entende ser viável replicar seu modelo operacional de forma rentável em até 14 outras regiões metropolitanas já mapeadas, o que amplia de forma relevante seu mercado potencial.

Tal expansão se dará de forma gradativa, disciplinada, ancorada nos pilares do Modelo de Negócios e focada na obtenção de maior retorno sobre o investimento. Lançamentos de projetos localizados em outras regiões metropolitanas envolvem intenso estudo e planejamento especialmente na formação de colaboradores com senioridade e conhecimento de seu Modelo de Negócio. A Devedora estima que levará em média 4 anos entre a tomada de decisão de entrar em uma nova região metropolitana até a efetivação de seu primeiro lançamento.

Focar em maximizar rentabilidade com mínima exposição ao risco

Os quatro pilares e a atuação mais focada do Modelo de Negócios da Devedora estão, por sua vez, baseados em quatro preceitos fundamentais:

(i) **Redução do capital de giro**: rápida execução de obra, maior VSO do mercado e tempo mínimo entre venda e repasse das unidades;

(ii) **Redução do risco de execução**: foco no resiliente mercado MCMV Faixa 2 e Faixa 1,5, padronização de produtos e processos, lançamento contratado e venda repassada;

(iii) **Simplificação gerencial, permitindo ganhos de escala**: foco em poucos e grandes mercados, padronização de produtos e processos, construção através de forma de alumínio;

(iv) **Continuidade de execução, facilitando melhorias contínuas**: foco em grandes mercados que apresentam demanda contínua, vendas por meio de lojas e equipes próprias, produção contínua e mão de obra própria na parede de concreto.

O principal objetivo desses preceitos é aumentar o giro dos ativos e a margem auferida em cada projeto, ao mesmo tempo em que, na visão da Devedora, minimizam os riscos associados aos projetos.

Essa estratégia focada não pode, na opinião da Devedora, ser replicada em pequenos mercados, os quais a Devedora acredita não permitirem uma escala mínima e continuidade operacional. A Devedora, portanto, tem como foco principal maximizar o retorno sobre patrimônio líquido ao seu acionista, não necessariamente tendo a ambição de se tornar a maior incorporadora de baixa renda no curto médio prazo.

Destaques Financeiros

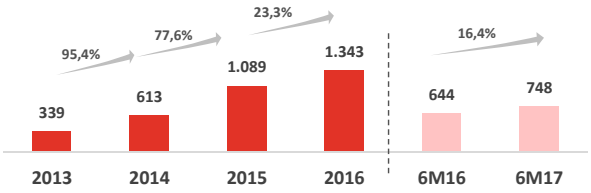
Ao longo dos últimos trimestres, a Devedora tem apresentado evolução nos resultados o que, em sua visão, proporciona confiança sobre o desempenho de seu Modelo de Negócios. Em 2016, a Tenda lançou 41 projetos/fases, que totalizaram R$1,3 bilhão em VGV, realizou vendas contratadas líquidas de R$1,1 bilhão e apresentou uma VSO de 51,3%, segundo informações divulgadas pela Devedora em suas demonstrações financeiras, a maior entre todas as incorporadoras de capital aberto[9], segundo dados divulgados pelas mesmas. A Devedora apresentou, ao final de 2016, receita liquida de R$1.052,7 milhões, margem bruta ajustada[10] de 33,3% e lucro líquido atribuído à controladora de R$56,7 milhões. No período de três meses encerrado em 31 de março de 2017, a Devedora lançou 8 projetos que totalizaram R$302,1 milhões, realizou vendas contratadas líquidas de R$338,9 milhões e apresentou uma VSO de 24,3% (comparando com 23,9% durante mesmo período de 2016). No mesmo período, a Devedora apresentou receita líquida de R$324,7 milhões, margem bruta ajustada de 34,6% e lucro líquido atribuído à controladora de R$18,9 milhões.

O atual Modelo de Negócios da Devedora, introduzido em 2013, está ancorado nos quatro pilares fundamentais mencionados acima e, na sua visão, tem sido um dos principais fatores associados à evolução positiva da rentabilidade da Devedora.

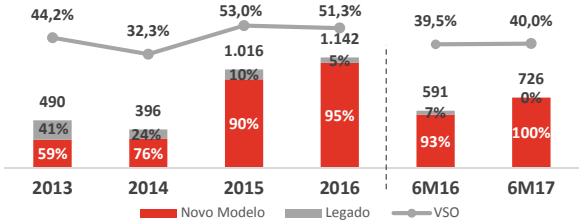
[9] De acordo com dados divulgados nos websites das respectivas incorporadoras, da CVM e da B3.
[10] Ajustada por juros capitalizados.

Abaixo, é possível verificar pelo infográfico a evolução dos principais destaques operacionais e financeiros da Devedora:

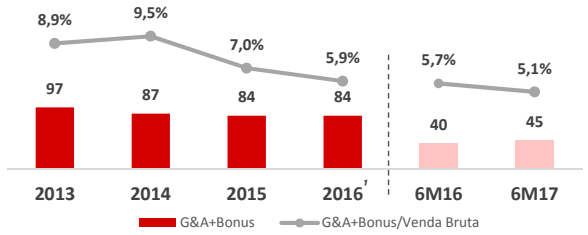
Novos Lançamentos *(R$ milhões)*



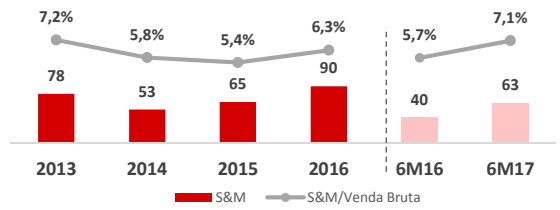
Vendas Líquidas e VSO[2] *(R$ milhões; %)*



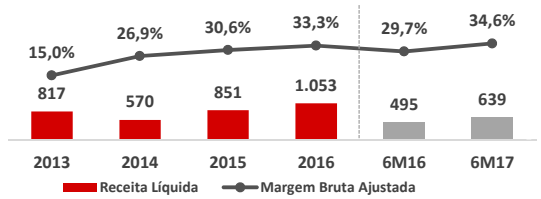
Despesas G&A e G&A / Receita *(R$ milhões; %)*



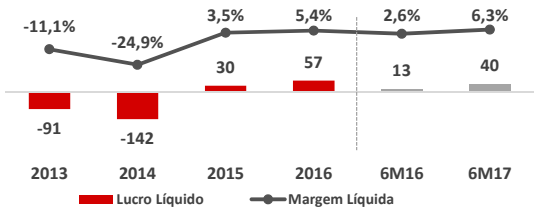
Despesas S&M e S&M / Vendas Brutas *(R$ milhões; %)*



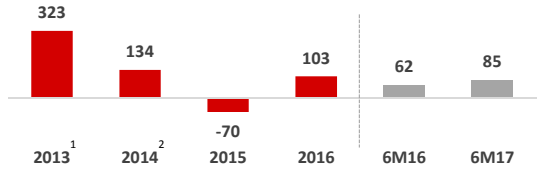
Receita Líquida e Margem Bruta Ajustada *(R$ milhões; %)*



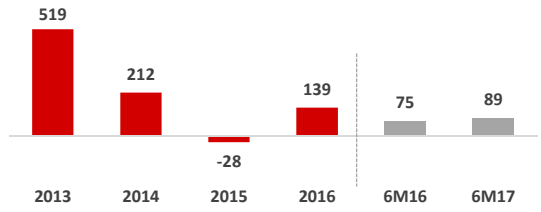
Lucro Líquido e Margem Líquida *(R$ milhões; %)*



Cash Generation (Burn) *(R$ milhões)*



Fluxo de Caixa Operacional *(R$ milhões)*



Capitalização da Devedora

A tabela abaixo apresenta a capitalização total da Devedora, composta por seus empréstimos, financiamentos e debêntures circulante e não circulante e patrimônio líquido em 30 de junho de 2017 e indicam (i) a posição naquela data; e (ii) ajustada para refletir os recursos brutos que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), e após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "Demonstrativos de Custos da Oferta".

As informações abaixo referentes à coluna“Efetivo”, foram extraídas das informações contábeis intermediárias consolidas da Devedora, contidas nas Informações Financeiras Trimestrais – ITR, relativas ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2017 preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária.

	Em 30 de junho de 2017	
	Efetivo	**Ajustado[2]**
	(Em milhares de reais)	
Passivo Circulante		
Empréstimos, e Financiamentos e debêntures	73.450	73.450
Passivo Não Circulante		
Empréstimos, e Financiamentos e debêntures	105.102	255.102
Patrimônio Líquido	1.094.645	1.094.645
Capitalização Total [1]	1.273.197	1.423.197

(1) **Capitalização Total** - soma dos empréstimos, financiamentos e debêntures no passivo circulante e não circulante consolidado com o patrimônio líquido consolidado.

(2) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos da Oferta, recursos brutos de R$200.000.000,00 deduzidos das comissões e despesas estimadas da Oferta, sem considerar a Opção de Lote Adicional e Lote Suplementar, perfazendo o recurso líquido no montante de R$191.029.926,90.

Os recursos líquidos que a Devedora estima captar com a emissão das Debêntures (após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta" deste Prospecto) não apresentarão, na data em que a Devedora receber tais recursos líquidos, qualquer impacto: (i) nos índices de atividade de giro de estoque, de prazo médio de recebimento, de prazo médio de pagamento ou de giro de ativos permanentes; (ii) nos índices de endividamento de cobertura de juros ou de cobertura de pagamentos fixos referentes às demonstrações de resultado de exercício dos últimos 12 (doze) meses; ou (iii) nos índices de lucratividade de margem bruta, de margem operacional, de margem líquida, de retorno sobre patrimônio líquido, de lucro por ação ou de índice de preço por lucro referentes às demonstrações de resultado de exercício dos últimos 12 (doze) meses.

Por outro lado, em relação (i) aos índices de liquidez de capital circulante líquido, índice de liquidez corrente ou índice de liquidez seco; (ii) ao índice de atividade de giro do ativo total; (iii) ao índice de endividamento geral; e (iv) ao índice de lucratividade de retorno sobre ativo total, os recursos líquidos que a Devedora estima captar com a emissão das Debêntures (após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta" deste Prospecto) impactarão, na data em que Devedora receber os recursos, tais indicadores.

As tabelas abaixo apresentam, na coluna “Índice Efetivo”, os índices referidos calculados com base nas informações contidas nas Informações Financeiras Trimestrais – ITR, relativas ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2017, incorporadas por referência a este Prospecto e, na coluna “Índice Ajustado”, os mesmos índices ajustados para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber na Oferta, no montante de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção “Demonstrativo dos Custos da Oferta”:

	Em 30 de junho de 2017	
ÍNDICE DE LIQUIDEZ	**Índice Efetivo**	**Índice Ajustado**
Capital Circulante Líquido (R$mil)[1]	926.247	1.071.143
Liquidez Corrente[2]	3,55	3,95
Liquidez Seca[3]	2,04	2,44

(1) **Capital Circulante Líquido** - corresponde ao valor do ativo circulante consolidado menos o valor do passivo circulante consolidado.

(2) **Índice de Liquidez Corrente** – corresponde ao quociente da divisão do ativo circulante consolidado pelo passivo circulante consolidado.

(3) **Índice de Liquidez Seca** – corresponde ao quociente da divisão do (i) ativo circulante consolidado menos o saldo de estoques consolidado pelo (ii) passivo circulante consolidado.

ÍNDICE DE ATIVIDADE	Em 30 de junho de 2017	
	Índice Efetivo	Índice Ajustado
Giro do Ativo Total[4]	0,93	0,83

(4) **Índice de Giro do Ativo Total** – corresponde ao quociente da divisão da receita líquida de vendas consolidada acumulado dos últimos 12 meses pelo ativo total consolidado. Quanto maior seu valor melhor, pois indica que determinada companhia é eficiente em usar seus ativos para gerar receita

ÍNDICE DE ENDIVIDAMENTO	Em 30 de junho de 2017	
	Índice Efetivo	Índice Ajustado
Endividamento Geral (em %)[5]	0,43	0,47

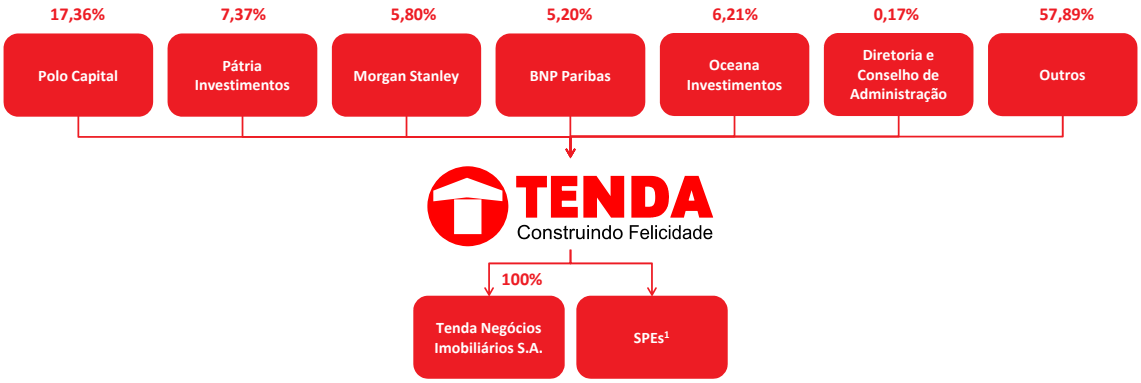
(5) **Índice de Endividamento Geral** - corresponde ao quociente da divisão da (i) soma do passivo circulante e não circulante consolidado pelo (ii) ativo total consolidado.

ÍNDICE DE LUCRATIVIDADE	Em 30 de junho de 2017	
	Índice Efetivo	Índice Ajustado
Retorno sobre o ativo total[6]	3,73%	3,47%

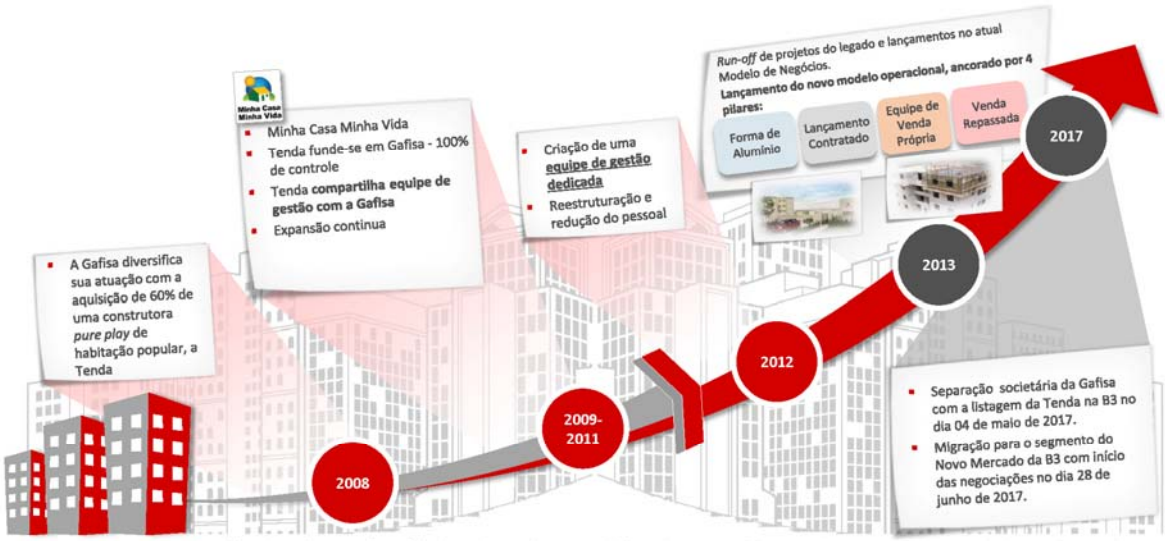
(6) **Índice Retorno Sobre Ativo Total** corresponde ao quociente da divisão do lucro (prejuízo) líquido dos últimos 12 meses pelo ativo total da Devedora. Mostra a capacidade de geração de receita operacional dos ativos de uma companhia depois dos impostos e alavancagem

A sede da Devedora está localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Álvares Penteado, n.º 61, 5º andar, Centro. O telefone de seu departamento de relações com investidores é (+55 11) 3025 9000. O endereço da Devedora na rede mundial de computadores (website) destinado aos investidores é 'http://ir.tenda.com/Portuguese/home/default.aspx'. As informações constantes do seu website não são parte integrante deste Sumário e não são a ele incorporadas por referência.

Informações Adicionais sobre a Devedora:



A Construtora Tenda – Histórico

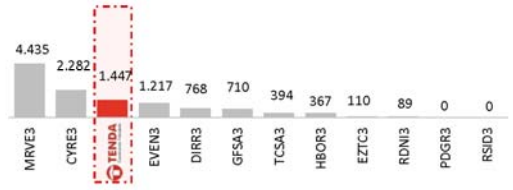


Fonte: Construtora Tenda, http://ir.tenda.com/Portuguese/home/default.aspx (neste website, acessar "Informações Financeiras", "Apresentação Institucional" e, em seguida, clicar em "Apresentação Institucional" referente ao ano de 2017).

A Construtora Tenda – Visão Geral

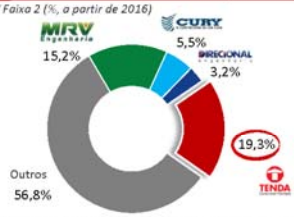
Maiores Construtoras por Número de Lançamentos

LTM[1]



Líder no MCMV Faixa 2 nas 6 Regiões em que Atua

Market share – MCMV Faixa 2 (%, a partir de 2016)



Atuação nas Principais Regiões Metropolitanas do Brasil

10.369 unidades	~R$ 1,4 bilhões	~R$ 1,3 bilhões
Lançamentos LTM[1]	Lançamentos LTM[1]	Vendas Líquidas LTM[1]

Fonte: Construtora Tenda, http://ir.tenda.com/Portuguese/home/default.aspx (neste website, acessar "Informações Financeiras", "Apresentação Institucional" e, em seguida, clicar em "Apresentação Institucional" referente ao ano de 2017).

Nota: (1) Últimos doze meses Junho-17. (2) Nova regional com previsão de lançamento em 2017.

A Construtora Tenda – Modelo de Negócios

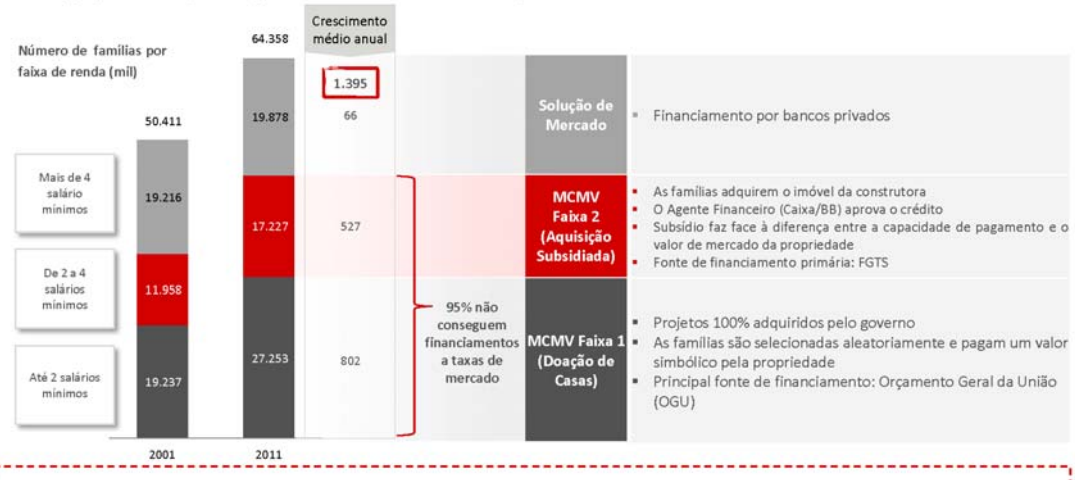
Baixo Capital Empregado	Baixo Risco de Execução	Operação Simplificada	Replicabilidade
Giro do ativo	Previsibilidade	Ganhos de Escala	Melhoria Contínua

		Legado (2007 – 2011)	Modelo de Negócios (2013 – atualidade)
Estratégia Focada	Geografia	Presença Nacional	Foco em 6 regiões metropolitanas
	Segmento	Foco generalizado (MCMV Faixas 2 e 3, SFH)	Foco exclusivo ao MCMV Faixas 1,5 e 2
	Produto	Diversos tipos de plantas	Um produto padrão (térreo + 4 pavimentos)
Pilares Operacionais	Métodos de Construção	Alvenaria Estrutural + Formas de Alumínio	Formas de Alumínio
	Financiamento do Empreendimento (Contratação)	Após o lançamento	Antes do lançamento
	Financiamento do Cliente (Repasse)	Pós-venda	Integrado com o processo de venda
	Estrutura de Vendas	Terceirizada + Lojas Próprias / Time de Vendas Interno	Lojas Próprias / Equipe de Vendas Interna (comissão vinculada ao repasse)

Fonte: Construtora Tenda, http://ir.tenda.com/Portuguese/home/default.aspx (neste website, acessar "Informações Financeiras", "Apresentação Institucional" e, em seguida, clicar em "Apresentação Institucional" referente ao ano de 2017).

Mercado de Habitação Popular no Brasil

Parcela significativa das famílias formadas sem acesso a uma solução de moradia de mercado

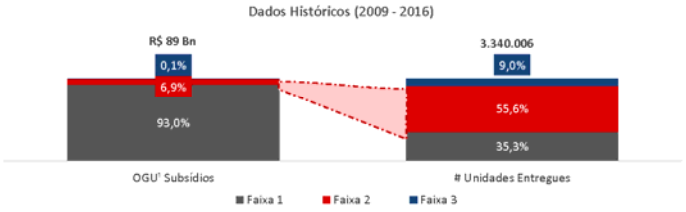


Em média, 1.352 milhões de novos domicílios são formadas anualmente no Brasil.

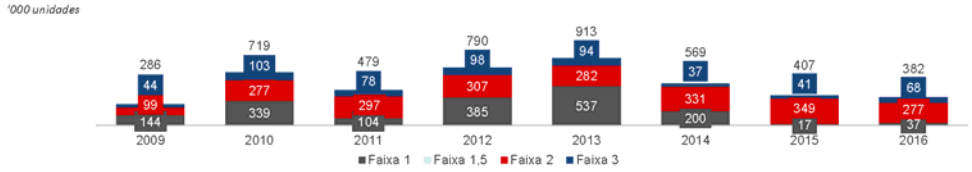
Fonte: IBGE (http://www.ibge.gov.br/home/default.php: neste website, clicar em "População" e "Pesquisas Anteriores" referente ao (i) ano de 2011, clicar em "Volume Brasil", "Tabelas (em formato xls compactado), "Brasil" e, por fim, em "6 – Famílias" e (ii) ao ano de 2001, clicar em "Plano Tabular" e em "6.1 - Famílias residentes em domicílios particulares e valor do rendimento médio mensal das famílias residentes em domicílios particulares, por situação do domicílio, segundo as classes de rendimento mensal familiar".

Minha Casa Minha Vida: Visão Geral

MCMV: Comparação de Faixas 1 (0-2 s.m.[3]), 2 (2-4 s.m.[3]) e 3 (4-10 s.m.[3])



Programa MCMV – # de Unidades Contratadas



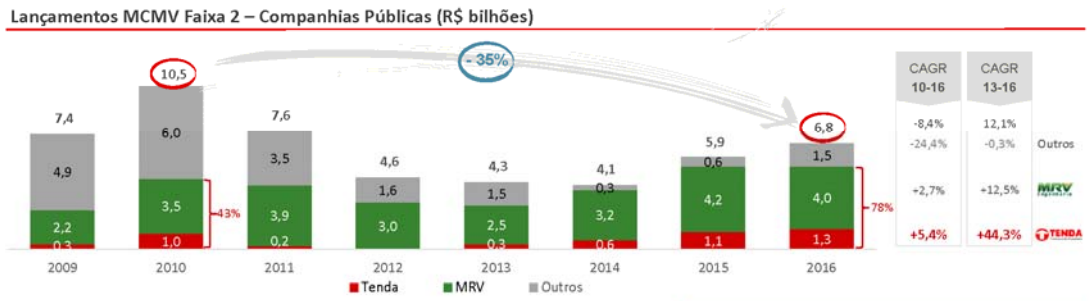
O Faixa 2 é um programa de baixo custo com benefícios sociais significativos: sentimento de propriedade do comprador, qualidade e localização em áreas bem inseridas na malha urbana

Fonte: Ministério das Cidades – lei do acesso a informação. Nota: (1) Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS); (2) Orçamento Geral da União (OGU); (3) S.M. = salários mínimos

Minha Casa Minha Vida – Barreiras de Entrada

Barreiras de entrada levaram à concentração dos principais players no segmento Faixa 2 do MCMV

Lançamentos MCMV Faixa 2 – Companhias Públicas (R$ bilhões)



2010 – *Players* MCMV Faixa 2

ROSSI, CYRELA BRAZIL REALTY, TRISUL, TECNISA, MRV Engenharia, TENDA Construindo Felicidade, PDG, DIRECIONAL engenharia, VIVER, Rodobens, Brookfield

Barreiras à Entrada

Eficiência na gestão de vendas e contas a receber

Construção de baixo custo

2016 – Players MCMV Faixa 2

TENDA Construindo Felicidade, MRV Engenharia, DIRECIONAL engenharia, CYRELA BRAZIL REALTY

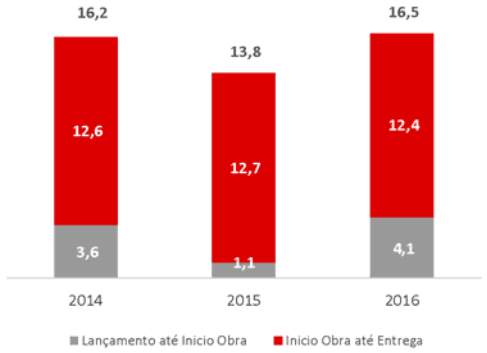
Fonte: Construtora Tenda, http://ir.tenda.com/Portuguese/home/default.aspx (neste website, acessar "Informações Financeiras", "Apresentação Institucional" e, em seguida, clicar em "Apresentação Institucional" referente ao ano de 2017).

Processo Construtivo

Domínio do processo construtivo e melhoria contínua permitindo manutenção de custo nominal nos últimos anos

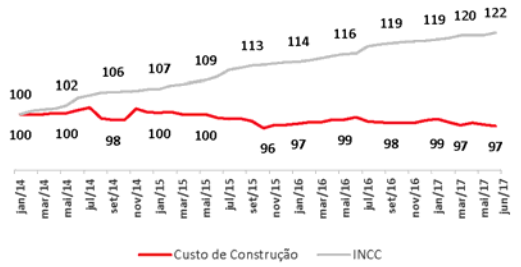
Prazo médio Lançamento até Entrega de Obra

Meses



Custo de Construção versus INCC

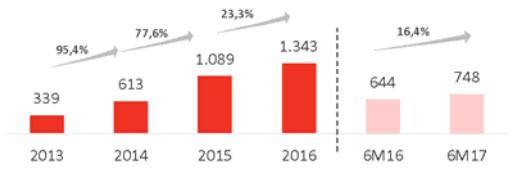
Nominal, Base 100



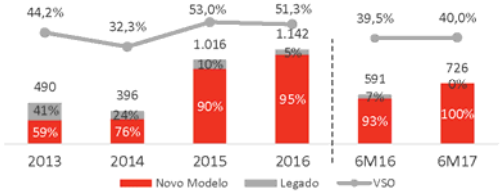
Fonte: Construtora Tenda, http://ir.tenda.com/Portuguese/home/default.aspx (neste website, acessar "Informações Financeiras", "Apresentação Institucional" e, em seguida, clicar em "Apresentação Institucional" referente ao ano de 2017).

Dados Operacionais e Financeiros

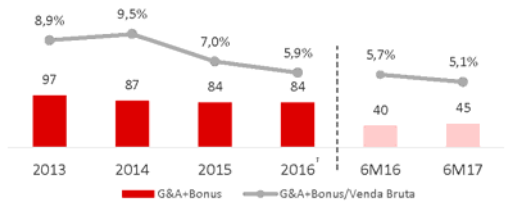
Novos Lançamentos *(R$ milhões)*



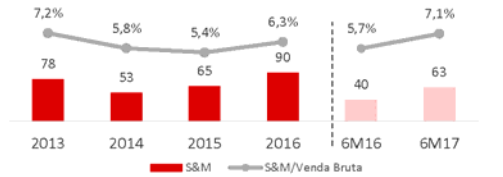
Vendas Líquidas e VSO² *(R$ milhões; %)*



Despesas G&A e G&A / Receita *(R$ milhões; %)*



Despesas S&M e S&M / Vendas Brutas *(R$ milhões; %)*

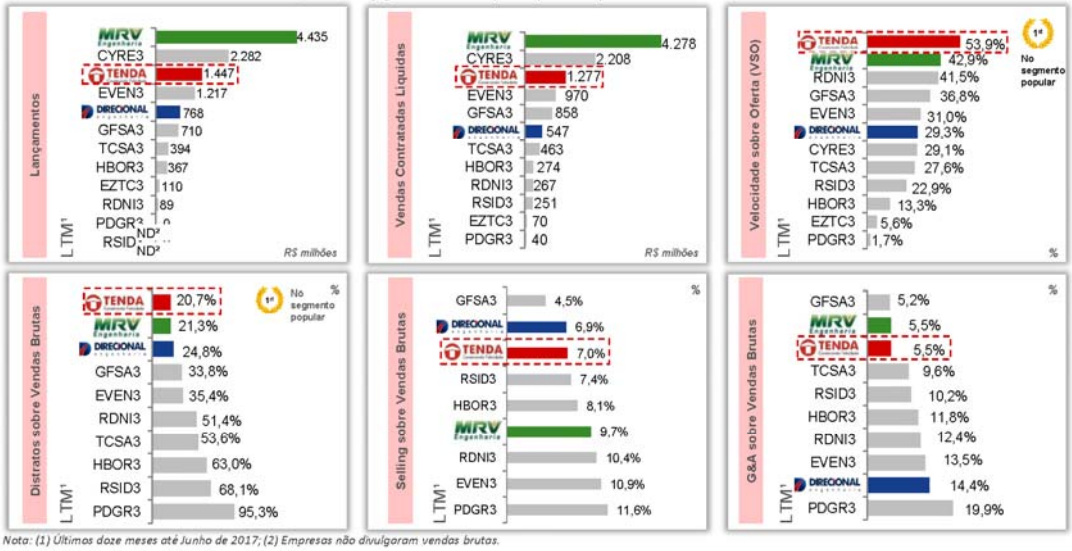


Fonte: Construtora Tenda, http://ir.tenda.com/Portuguese/home/default.aspx (neste website, acessar "Informações Financeiras", "Apresentação Institucional" e, em seguida, clicar em "Apresentação Institucional" referente ao ano de 2017).

Nota: (1) Desconsiderando os gastos não recorrentes de 6,0mi referente a segregação das marcas Tenda e Gafisa; (2) Vendas sobre oferta.

Dados Operacionais do Setor

Avaliando os indicadores de mercado, a Tenda figura entre as principais empresas do Setor

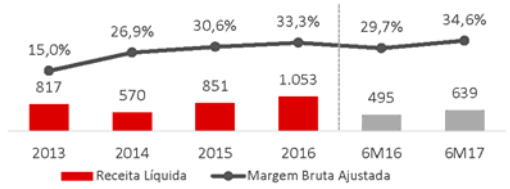


Nota: (1) Últimos doze meses até Junho de 2017; (2) Empresas não divulgaram vendas brutas.

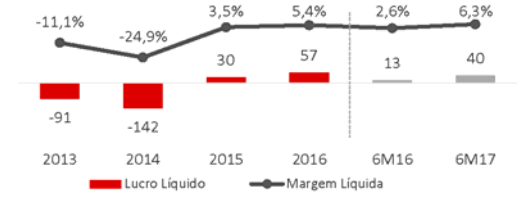
Fonte: Relatório de administração das Companhias listadas.

Dados Operacionais e Financeiros

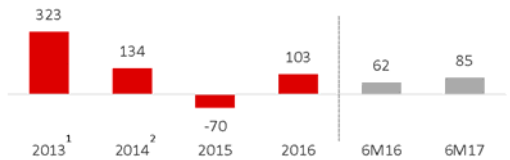
Receita Líquida e Margem Bruta Ajustada *(R$ milhões; %)*



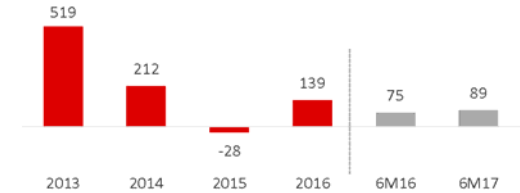
Lucro Líquido e Margem Líquida *(R$ milhões; %)*



Cash Generation (Burn) *(R$ milhões)*



Fluxo de Caixa Operacional *(R$ milhões)*

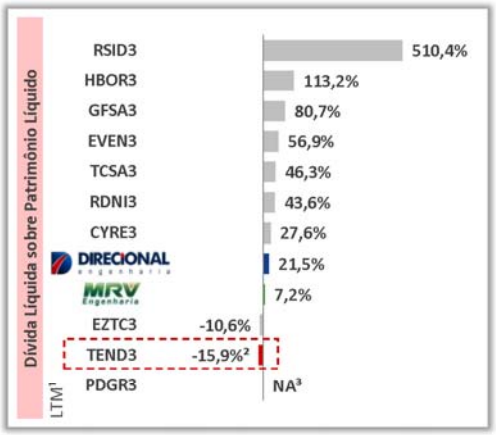


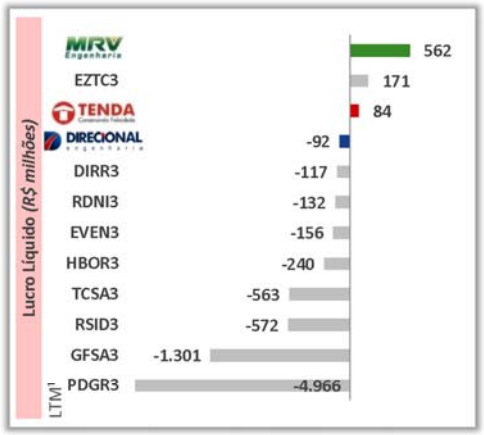
Fonte: Construtora Tenda, http://ir.tenda.com/Portuguese/home/default.aspx (neste website, acessar "Informações Financeiras", "Apresentação Institucional" e, em seguida, clicar em "Apresentação Institucional" referente ao ano de 2017).

Nota: (1) Ajustado pela aquisição e venda das ações de Alphaville e recompra das ações de Gafisa; (2) Ajustado pela redução de capital para Gafisa.

Alavancagem e Lucratividade do Setor

A Tenda apresenta um balanço desalavancado, graças à contínua geração de caixa, obtendo resultados positivos nos últimos 12 meses.





Nota: (1) Últimos doze meses até Junho de 2017; (2) Ajustando a redução de capital para Gafisa valor seria de -6,6%; (3) PDG possui patrimônio líquido negativo, impossibilitando o cálculo.
Fonte: Relatório de administração das Companhias listadas.

Disclaimer

Este material foi preparado pela Construtora Tenda S.A. ("Devedora" ou "Tenda") em conjunto com a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Coordenador Líder") exclusivamente como material publicitário ("Material Publicitário") relacionado à emissão e oferta ("Oferta") de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 104ª série da 1ª emissão da Ápice Securitizadora S.A. ("Emissora"), com base em informações prestadas pela Emissora e pela Devedora.

Este material apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar"), assim como sua versão definitiva, quando disponível ("Prospecto Definitivo", em conjunto com o Prospecto Preliminar doravante denominado o "Prospecto"), em especial a seção "Fatores de Risco", antes de decidir investir nos CRI. Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto, que conterá informações detalhadas a respeito da Oferta, dos CRI, da Devedora, suas atividades, operações, histórico e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, ao setor imobiliário e aos CRI. O Prospecto poderá ser obtido junto à Emissora, ao Coordenador Líder, à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").

O Coordenador Líder e seus representantes (i) não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas neste documento, e (ii) não fazem nenhuma declaração nem dão nenhuma garantia quanto à correção, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas.

O Coordenador Líder tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (i) as informações prestadas pela Emissora e pela Devedora sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição que integram o Prospecto e este material são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA 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 OFERTA ENCONTRA-SE EM ANÁLISE PELA CVM PARA OBTENÇÃO DO REGISTRO DA OFERTA. PORTANTO, OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E NO PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SUJEITOS À COMPLEMENTAÇÃO, CORREÇÃO OU MODIFICAÇÃO EM VIRTUDE DE EXIGÊNCIAS DA CVM.

Disclaimer

Esta apresentação não deve ser utilizada como base para qualquer acordo ou contrato. A decisão de investimento dos potenciais investidores nos CRI é de sua exclusiva responsabilidade, podendo recorrer a assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nos CRI.

Nem a Emissora, nem o Coordenador Líder atualizarão quaisquer das informações contidas nesta apresentação, inclusive, mas não se limitando, às informações prospectivas, sendo certo que as informações aqui contidas estão sujeitas à alterações, sem aviso prévio aos destinatários desta apresentação. Ainda, as performances passadas dos Créditos Imobiliários originados pela Ares Serviços Imobiliários Ltda. ("Cedente") não são indicativas de resultados futuros.

Informações detalhadas sobre a Emissora, tais como seus resultados, negócios e operações podem ser encontrados no Formulário de Referência que se encontra disponível para consulta no site da CVM: www.cvm.gov.br (neste *website*, acessar "Central de Sistemas", clicar em "Informações sobre Companhias", clicar em "ITR, DFP, IAN, IPE e outras informações" buscar e clicar em "Ápice Securitizadora S.A.", selecionar "Formulário de Referência" e selecionar "Formulário de referência - Ativo" com data mais recente).

A decisão de investimento nos CRI é de sua exclusiva responsabilidade e 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, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de inadimplemento, liquidez e outros associados a esse tipo de ativo. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto, do formulário de referência da Emissora e do termo de securitização pelo investidor ao formar seu julgamento para o investimento nos CRI.

O presente documento não constitui oferta e/ou recomendação e/ou solicitação para subscrição ou compra de quaisquer valores mobiliários. As informações nele contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento em valores mobiliários. Recomenda-se que os investidores consultem, para considerar a tomada de decisão relativa à aquisição dos valores mobiliários relativos à Oferta, as informações contidas no Prospecto, seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores antes da tomada de decisão de investimento.

O investimento em CRI não é adequado aos investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr riscos relacionados à Devedora e ao setor imobiliário; e/ou (iii) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso à consultoria especializada. O Investidor deverá ler atentamente a seção "Fatores de Risco" do Prospecto e o item 4 do Formulário de Referência da Emissora, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em CRI, antes da tomada de decisão de investimento.

Disclaimer

A instituição financeira contratada para prestação de serviços de agente fiduciário e custodiante dos CRI é a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araujo, nº 221, conjunto 93, CEP 05428-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário"). Os potenciais Investidores poderão ser atendidos por meio do telefone (11) 3030-7177, do website http://www.vortxbr.com, ou do e-mail: agentefiduciario@vortxbr.com.

Atuação em outras emissões da Emissora: Para fins do parágrafo 3º, artigo 6º, da Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em outras emissões de valores mobiliários da Emissora, conforme indicadas no Anexo IX ao termo de securitização da Emissão e na seção "Relacionamentos – Entre a Emissora e o Agente Fiduciário" do Prospecto.

Esta apresentação é estritamente confidencial e não é permitida a reprodução ou divulgação deste material a terceiros, a qualquer título, sem prévia e expressa autorização do Coordenador Líder.

Contatos

Para maiores informações, favor entrar em contato com a Área de Distribuição do Coordenador Líder

Coordenador Líder

Institucional
Rafael Quintas
Sérgio Vailati
Renato Junqueira
Getúlio Lobo
(11) 3027-2225

Pessoa Física
Marcos Corazza
Marcos Rodrigues
André Martins
(11) 3027-2215

Esclarecimentos

Este material tem caráter meramente informativo e publicitário. Para uma descrição mais detalhada da Oferta e dos riscos envolvidos, leia o Prospecto Preliminar, em especial a seção "Fatores de Risco", disponível nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores:

1) **Coordenador Líder:** www.xpi.com.br (neste *website* clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "CRI Tenda – 104ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ápice Securitizadora S.A." e, então, clicar em "Prospecto Preliminar").

2) **Emissora:** www.apicesec.com.br (neste website, clicar em "Investidores", clicar em "Emissões" e depois clicar em "Visualizar Emissão" na linha referente à "104ª Série" e, então, acessar o arquivo em "PDF" do "Prospecto Preliminar").

3) **CVM:** www.cvm.gov.br (neste website acessar em "Informações de Regulados" ao lado esquerdo da tela, clicar em "Companhias", clicar em "Consulta à Informações de Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais de Companhias", buscar "Ápice Securitizadora S.A." no campo disponível. Em seguida acessar "Ápice Securitizadora S.A.", clicar em "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e posteriormente acessar "download" do "Prospecto de Distribuição Pública" referente à Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 104ª Série da 1ª Emissão de CRI da Ápice Securitizadora S.A.").

4) **B3:** www.cetip.com.br (neste *website* acessar "Comunicados e Documentos", o item "Prospectos", em seguida buscar "Prospectos CRI" e, posteriormente, acessar "Preliminar – 104ª série da 1ª emissão" na linha Ápice Securitizadora S.A.).

Embora as informações constantes nesta apresentação tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis, e as perspectivas de desempenho dos ativos e da oferta sejam baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas. As informações contidas neste Material Publicitário estão em consonância com o prospecto preliminar, porém não o substituem. O prospecto preliminar contém informações adicionais e complementares a este Material Publicitário e sua leitura possibilita uma análise detalhada dos Termos e Condições da Oferta e dos riscos a ela inerentes. Ao potencial investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto preliminar, com especial atenção às disposições que tratam sobre os Fatores de Risco, aos quais o investidor estará sujeito.

INFORMAÇÕES RELATIVAS À CEDENTE

A Cedente é uma sociedade de responsabilidade limitada pertencente ao grupo econômico da Emissora, constituída em 18 de julho de 2013.

O capital social da Cedente é de R$1.000,00 (mil reais), representado por 1.000 (mil) quotas no valor de R$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscritas e integralizadas pelas sócias, na seguinte proporção: **(i)** Ápice Consultoria Financeira e Participações Ltda. – 99% (noventa e nove por cento) e **(ii)** Fernando Cesar Brasileiro - 1% (um por cento).

A Cedente tem por objeto: (a) prestação de serviços técnicos a agentes financeiros (companhias hipotecárias, companhias de habitação popular, associações de poupança e empréstimo, bancos comerciais e bancos de investimento detentores de carteira de crédito imobiliário, caixas econômicas, sociedades de crédito imobiliário), securitizadoras, loteadoras, construtoras, incorporadoras e outras entidades detentoras de créditos imobiliários para a realização das atividades de gestão, monitoramento, administração, análise, assessora, consultoria, verificação, tanto jurídica quanto financeira de créditos imobiliários em geral; (b) prestação de serviços no controle e expedição de cobrança simples de ativos de terceiros; (c) prestação de serviços de consultoria a assessoria econômica, financeira ou documental, e apoio técnico em métodos de racionalização, organização e reorganização de operações, arquivos, documentos e papéis em geral; e (d) assessoramento de serviços técnicos para excussão de alienação fiduciária, segundo o rito da Lei 9.514.

A Cedente atuará no âmbito da Oferta com a finalidade de subscrever e integralizar as Debêntures e, nos termos do Contrato de Cessão, ceder as Debêntures e os Direitos Creditórios do Agronegócio representados pelas Debêntures, para a Emissora, no âmbito da Emissão, para serem utilizadas como lastro dos CRI.

Na data do presente Prospecto, a Cedente não participou de nenhuma outra operação de securitização tendo como objeto créditos imobiliários da mesma espécie dos Direitos Creditórios (crédito corporativo representado por debêntures), lastro dos CRI da presente Emissão.

RELACIONAMENTOS

Entre o Coordenador Líder e a Emissora

Além dos serviços relacionados à Oferta, não existem relações entre o Coordenador Líder e a Emissora, incluindo as empresas dos respectivos grupos econômicos, tais como empréstimos, investimentos, garantias.

O Coordenador Líder e a Emissora não possuem vínculos societários.

A Devedora entende que não há conflito de interesse entre as partes desta seção.

Entre o Coordenador Líder e a Devedora

Além dos serviços relacionados à Oferta, não existem relações entre o Coordenador Líder e a Devedora, incluindo as empresas dos respectivos grupos econômicos, tais como empréstimos, investimentos, garantias.

O Coordenador Líder e a Devedora não possuem relações ou vínculos societárias.

O Coordenador Líder e/ou as sociedades de seu conglomerado econômico poderão negociar valores mobiliários (que não ações ordinárias ou que não valores mobiliários referenciados, conversíveis ou permutáveis nas ações ordinárias) de emissão da Devedora, nos termos da regulamentação aplicável, e ainda **(i)** mediante a solicitação de seus clientes, adquirir ou alienar quaisquer valores mobiliários de emissão da Devedora, com o fim de prover liquidez; **(ii)** negociar valores mobiliários de emissão da Devedora com o fim de realizar arbitragem entre valores mobiliários e seus certificados de depósito e/ou arbitragem entre índice de mercado e contrato futuro referenciado nas Ações; e **(iii)** realizar operações destinadas a cumprir obrigações assumidas antes da contratação da XP Investimentos no âmbito da Oferta decorrentes de empréstimos de valores mobiliários, exercício de opções de compra ou venda por terceiros e/ou contratos de compra e venda a termo.

O Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Devedora e/ou suas controladas, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, fusões e aquisições, financiamento e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades da Devedora.

A Devedora entende que não há conflito de interesse entre as partes desta seção.

Entre o Coordenador Líder e a Cedente

Além dos serviços relacionados à Oferta, não existem relações entre o Coordenador Líder e a Cedente, incluindo as empresas dos respectivos grupos econômicos, tais como empréstimos, investimentos, garantias, inclusive com instituições financeiras que tenham relações societárias com o Coordenador Líder.

O Coordenador Líder e a Cedente não possuem relações ou vínculos societárias.

Entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário

Além dos serviços relacionados à Oferta, e a outras emissões de CRI em que figura como prestador de serviços, não existem ligações contratuais relevantes ou quaisquer outras relações entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário, incluindo as empresas dos respectivos grupos econômicos, tais como empréstimos, investimentos, garantias**.**

Entre a Emissora e a Devedora

Além dos serviços relacionados com a presente Oferta, a Emissora não mantém atualmente nenhum relacionamento com a Devedora. Não há qualquer vínculo societário entre a Emissora e a Devedora. Não há relações societárias ou ligações contratuais entre os administradores e acionistas controladores da Emissora e a Devedora.

Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

Entre a Emissora e a Cedente

A Securitizadora não detém qualquer participação societária direta na Debenturista Inicial. Contudo, a sócia controladora da Securitizadora, é também a controladora da Debenturista Inicial, detendo 99% (noventa e nove por cento) do capital social da Debenturista Inicial.

Entre a Emissora e o Agente Fiduciário

Além do relacionamento decorrente da Oferta, o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante prestam serviços de custódia de cédulas de crédito imobiliário e de agente fiduciário dos certificados de recebíveis imobiliários em outras operações da Emissora.

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

Não existem operações de empréstimo e/ou financiamento entre a Emissora e o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante.

Não existe nenhum conflito de interesse entre a Emissora e o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante.

Entre a Emissora e o Custodiante

Vide item acima.

Entre a Emissora e o Banco Liquidante

Além do relacionamento decorrente da Oferta, o Banco Liquidante presta serviços em outras operações da Emissora. Não há qualquer vínculo societário entre a Emissora e o Banco Liquidante. Não existem operações de empréstimo e/ou financiamento entre a Emissora e o Banco Liquidante. Não existe nenhum conflito de interesse entre a Emissora e o Banco Liquidante.

Entre a Devedora e a Cedente

A devedora e a Cedente não possuem qualquer vínculo socieário.

Além dos serviços relacionados com a presente Oferta, a Devedora não mantém atualmente nenhum outro relacionamento com a Cedente, não existindo ligações contratuais ou quaisquer outras relações entre a Devedora e a Cedente.

Não há conflito de interesse entre as partes desta seção.

Entre a Devedora, a Cedente e o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante

Além do relacionamento decorrente da Oferta, o Agente Fiduciário presta serviços de agente fiduciário em outras operações envolvendo a Devedora.

Não há qualquer vínculo societário entre a Devedora, a Cedente e o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante.

Não há conflito de interesse entre as partes desta seção.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I - ATA DE REUNIÃO DA DIRETORIA DA EMISSORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP PROTOCOLO
0.904.932/17-5

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

NIRE JUCESP 35.300.444.957
CNPJ/MF nº 12.130.744/0001-00

ATA DE REUNIÃO DA DIRETORIA
REALIZADA EM 05 DE SETEMBRO DE 2017

---

1. DATA, HORA E LOCAL: Ao 5º dia do mês de Setembro de 2017, às 11:00 horas, Avenida Santo Amaro, 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, São Paulo, SP, CEP 04.506-000, sede da **Ápice Securitizadora S.A.** ("Companhia").

2. CONVOCAÇÃO E QUÓRUM: Dispensada pelos presentes a realização de convocação considerando a presença da totalidade dos diretores eleitos da Companhia.

3. MESA: Presidente: Sr. Fernando Cesar Brasileiro; Secretário: Sr. Rodrigo Henrique Botani.

4. **ORDEM DO DIA**: Deliberar sobre (i) a realização da 104ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Companhia ("CRI"), com possibilidade de distribuição parcial dos CRI, no montante total de até R$270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais), divididos em 270.000 (duzentos e setenta mil) CRI, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (um mil reais), na data de emissão dos CRI, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), e da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM 414" e "Oferta", respectivamente). Os CRI têm como lastro créditos imobiliários representados por, inicialmente, 270.000 (duzentas e duas mil e quinhentas) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (um mil reais), na data de emissão das debêntures, totalizando, inicialmente, R$270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais), da 3ª (terceira) emissão da **Construtora Tenda S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta categoria A perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Álvares Penteado, nº 61, 5º andar, Centro, CEP 01012-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 71.476.527/0001-35 ("Devedora", "Debêntures" e "Crédito Imobiliário", respectivamente), as quais serão subscritas e integralizadas pela **Ares Serviços Imobiliários Ltda.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo,

Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.906.382/0001-82 ("Cedente"), e posteriormente cedidas e transferidas para a Companhia; e **(ii)** a autorização para que a Diretoria da Companhia assine todos os documentos referentes à Emissão e à Oferta, contrate a instituição intermediária para realizar a Oferta, bem como todos os demais prestadores de serviços relacionados à Oferta, e pratique todos os demais atos necessários à implementação das matérias previstas no item (i) acima.

5. **DELIBERAÇÕES**: Com base na (i) Ata de Reunião da Diretoria da Companhia, realizada em 11 de janeiro de 2013, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") em 29 de janeiro de 2013, sob o nº 51.277/13-0 e publicada no jornal "DCI" em 30 de outubro de 2013 e no Diário Oficial Empresarial do Estado de São Paulo em 30 de outubro de 2013, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 16 do estatuto social da Companhia, a 1ª emissão de CRI da Companhia até o limite de R$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais); (ii) Ata de Reunião da Diretoria da Companhia, realizada em 26 de agosto de 2013, registrada na JUCESP em 10 de setembro de 2013, sob o nº 349.641/13-4 e publicada no jornal "DCI" em 25 de outubro de 2013 e no Diário Oficial Empresarial do Estado de São Paulo em 25 de outubro de 2013, por meio da qual foi autorizado o aumento do limite da 1ª emissão de CRI da Companhia para até R$10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais); e (iii) Ata de Reunião da Diretoria da Companhia, realizada em 14 de abril de 2014, registrada na JUCESP em 30 de abril de 2014, sob o nº 159.154/14-5 e publicada no jornal "DCI" em 23 de maio de 2014 e no Diário Oficial Empresarial do Estado de São Paulo em 23 de maio de 2014, por meio da qual foi autorizado o aumento do limite da 1ª emissão de CRI da Companhia para até R$12.000.000.000,00 (doze bilhões de reais), sendo que, até a presente data, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive já considerando o referido CRI, não atingiu este limite, foi aprovada, por unanimidade de votos:

5.1. A realização da 104ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Companhia, com as seguintes características:

a) Emissão: 1ª;

b) Série: 104ª;

c) Montante Total da Oferta: inicialmente, R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), observado que (i) a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja colocação de CRI equivalentes a, no mínimo, R$100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Montante Mínimo"), e (ii) o valor originalmente ofertado poderá ser aumentado em até 35% (trinta e cinco por cento), conforme o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional

e/ou da Opção de Lote Suplementar (conforme abaixo definidos), totalizando o valor de até R$270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais);

d) Quantidade de CRI: inicialmente, 200.000 (duzentos mil) CRI, observado que a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, observado o Montante Mínimo (acima definido). A Companhia, após consulta e concordância da **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, nº 3.600, 10º andar, Conjuntos 101 e 102, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder") e da Devedora, poderá optar por aumentar a quantidade de CRI, inicialmente ofertada, em até 20% (vinte por cento), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400 ("Opção de Lote Adicional"). O Coordenador Líder, após consulta e concordância prévia da Emissora e da Devedora, com o propósito exclusivo de atender excesso de demanda constatado no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 24 da Instrução CVM 400, poderá optar por aumentar a quantidade dos CRI originalmente ofertados, em até 15% (quinze por cento) ("Opção de Lote Suplementar"). Aplicar-se-ão aos CRI decorrentes do exercício total ou parcial de Opção de Lote Adicional e de Opção de Lote Suplementar as mesmas condições e preço dos CRI inicialmente ofertados e sua colocação será conduzida sob o regime de melhores esforços.

e) Valor Nominal Unitário: R$1.000,00 (um mil reais), na data de emissão dos CRI ("Valor Nominal Unitário");

f) Data de Emissão: a ser definida no Termo de Securitização referente à Oferta ("Data de Emissão");

g) Data de Vencimento: a ser definida no Termo de Securitização referente à Oferta ("Data de Vencimento");

h) Forma e Comprovação de Titularidade: os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada: (i) pelo extrato de posição de ativos emitido pela B3 (segmento CETIP UTVM); ou (ii) por extrato emitido pelo Escriturador, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3 (segmento CETIP UTVM);

i) Remuneração: sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de sobretaxa (*spread*) de 0,90% a.a. (noventa centésimos por cento ao ano) ("Remuneração dos CRI"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, desde

a Primeira Data de Integralização, até a data do efetivo pagamento, conforme previsto no Termo de Securitização.

j) Periodicidade de Pagamento de Amortização e Remuneração: os pagamentos de amortização do Valor Nominal Unitários dos CRI e da Remuneração dos CRI serão realizados, em parcela única, na Data de Vencimento;

k) Distribuição: os CRI serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 400, sob regime melhores esforços de colocação, sem prejuízo do Compromisso de Subscrição do Coordenador Líder;

l) Distribuição Parcial: a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, na forma do artigo 30 da Instrução CVM 400, desde que haja a colocação de CRI equivalentes ao Montante Mínimo;

m) Resgate Antecipado dos CRI: nos termos a serem previstos no Termo de Securitização;

n) Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei 9.514, a Companhia instituirá regime fiduciário sobre o Crédito Imobiliário incluindo a Conta Centralizadora (conforme definido no Termo de Securitização), constituindo referido Crédito Imobiliário lastro para a emissão dos CRI;

o) Local de Pagamento: os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3 (segmento CETIP UTVM), para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3 (segmento CETIP UTVM). Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3 (segmento CETIP UTVM), na data de seu pagamento, a Companhia deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de acréscimo sobre o valor colocado à disposição do titular de CRI na sede da Companhia;

p) Depósito de Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica: Os CRI serão depositados **(i)** para distribuição pública no mercado primário por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição de ativos de renda fixa em mercado primário, administrado e operacionalizado pela B3 (segmento CETIP UTVM), sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3 (segmento CETIP UTVM); e **(ii)** para negociação no mercado secundário (mercados organizados), por meio do CETIP21, ambiente de negociação secundária de ativos de renda fixa administrado e operacionalizado pela B3 (segmento CETIP UTVM), sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3 (segmento CETIP UTVM);

q) Local de Emissão: São Paulo, SP;

r) Destinação dos Recursos pela Companhia: Os recursos obtidos pela Companhia com a distribuição dos CRI, líquidos dos custos da distribuição, serão utilizados para o pagamento do valor relativo à cessão do Crédito Imobiliário pela Cedente à Companhia; e

s) Demais características: conforme descritas nos documentos da Oferta.

5.2. A autorização para que a Diretoria da Companhia assine todos os documentos referentes à Emissão e à Oferta, bem como contrate a instituição intermediária para realizar a Oferta, bem como todos os demais prestadores de serviços relacionados à Oferta e pratique todos os demais atos necessários à implementação das matérias previstas no item 5.1 acima.

6. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar foi a presente reunião encerrada, da qual lavrou-se a presente ata em forma de sumário que, lida e achada conforme, foi assinada por todos os presentes: Mesa: Fernando Cesar Brasileiro, na qualidade de Presidente; Rodrigo Henrique Botani, na qualidade de Secretário. Diretores: Fernando Cesar Brasileiro e Arley Custódio Fonseca.

São Paulo, 05 de setembro 2017.

A presente ata é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.

FERNANDO CESAR BRASILEIRO
Presidente da Mesa
Diretor Presidente

RODRIGO HENRIQUE BOTANI
Secretário da Mesa

ARLEY CUSTODIO FONSECA
Diretor de Operações e
Estruturação

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, CIÊNCIA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO
JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
FLÁVIA R BRITTO GONÇALVES
SECRETÁRIA GERAL
414.359/17-3
JUCESP
14 SET 2017

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II - ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP
23 01 17

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.
CNPJ/MF 12.130.744/0001-00
NIRE 35.300.444.957

ANEXO I DA ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 13 DE JANEIRO DE 2017

"ESTATUTO SOCIAL DA ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

CAPITULO I
DENOMINAÇÃO, SEDE, PRAZO DE DURAÇÃO E OBJETO SOCIAL

Artigo 1º. A **ÁPICE SECURITIZADORA S.A.** é uma sociedade por ações, com prazo de duração indeterminado, regida pelo disposto no presente Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a Lei n. 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterações posteriores ("Lei n. 6.404/76").

Artigo 2º. A Companhia tem sua sede e foro na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 04.506-000, podendo por deliberação do Conselho de Administração, abrir, manter ou encerrar filiais, escritórios ou representações em qualquer parte do território nacional ou no exterior.

Artigo 3º. A Companhia tem por objeto social (i) securitização de créditos oriundos de operações imobiliárias e securitização de direitos creditórios do agronegócio, assim compreendida a compra, venda e prestação de garantias em créditos hipotecários e imobiliários, bem como em direitos creditórios do agronegócio; (ii) a aquisição de créditos imobiliários, direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários; (iii) a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI's") e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA's"), podendo realizar a emissão e colocação de outros títulos e/ou valores mobiliários; (iv) a prestação de serviços e realização de outros negócios relacionados ao mercado secundário de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, especialmente à securitização de tais créditos imobiliários e direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Lei nº. 9.514, de 20 de novembro de 1997, da Lei nº. 11.076, de 30 de dezembro de 2004 e outras disposições legais aplicáveis; (v) a realização de operações de hedge em mercados

derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio.

CAPÍTULO II
CAPITAL SOCIAL E AÇÕES

Artigo 4º. O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), dividido em 400.000 (quatrocentas mil) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo Único. A propriedade das ações será comprovada pela inscrição do nome do acionista no livro de "Registro de Ações Nominativas".

Artigo 5º. Cada ação ordinária confere ao seu titular o direito de 01 (um) voto nas Assembleias Gerais de acionistas, cujas deliberações serão tomadas na forma da legislação aplicável, respeitado o disposto no artigo 9º deste Estatuto Social.

CAPÍTULO III
ASSEMBLEIA GERAL DE ACIONISTAS

Artigo 6º. As Assembleias Gerais de acionistas realizar-se-ão ordinariamente uma vez por ano, nos 04 (quatro) primeiros meses subsequentes ao encerramento de cada exercício social.

Artigo 7º. As Assembleias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que necessário, quando os interesses sociais assim o exigirem, ou quando as disposições do presente Estatuto Social ou da legislação aplicável exigirem deliberação dos acionistas.

Artigo 8º. As Assembleias Gerais de acionistas, Ordinárias ou Extraordinárias, serão convocadas, conforme previsto no art. 123 da Lei n.º 6.404/76, pelo Presidente do Conselho de Administração ou, no seu impedimento, por outro membro do Conselho. As Assembleias Gerais de acionistas serão presididas pelo Presidente do Conselho de Administração que, por sua vez, deverá indicar, dentre os presentes, o Secretário, que poderá ou não ser acionista da Companhia.

Artigo 9º. Sem prejuízo das matérias previstas em lei, a Assembleia Geral tem poderes para decidir todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as resoluções que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento.

JUCESP
23 01 17

Parágrafo Único. As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas pelo voto afirmativo da maioria dos acionistas presentes com direito a voto, exceto nos casos em que a lei, este Estatuto Social e/ou, caso existam, os acordos de acionistas registrados nos livros da Companhia prevejam quórum maior de aprovação.

CAPÍTULO IV
ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA

Artigo 10. A administração da Companhia será exercida pelo Conselho de Administração e pela Diretoria, órgãos que terão as atribuições conferidas por lei e pelo presente Estatuto Social, estando os Diretores dispensados de oferecer garantia para o exercício de suas funções.

Parágrafo 1º. Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria serão investidos em seus respectivos cargos mediante a assinatura dos termos de posse lavrados no livro mantido pela Companhia para esse fim e permanecerão em seus respectivos cargos até a posse de seus sucessores.

Parágrafo 2º. A Assembleia Geral de acionistas deverá estabelecer a remuneração dos administradores da Companhia. A remuneração pode ser fixada de forma individual para cada administrador ou de forma global, sendo neste caso distribuída conforme deliberação do Conselho de Administração.

SEÇÃO I
Conselho de Administração

Artigo 11. O Conselho de Administração será composto por, no mínimo 03 (três) e, no máximo, 05 (cinco) membros, eleitos pela Assembleia Geral de acionistas, e por esta destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo 1º. A Assembleia Geral nomeará, dentre os Conselheiros eleitos, o Presidente e o Vice Presidente do Conselho de Administração.

Parágrafo 2º. A Assembleia Geral poderá eleger suplentes para os membros do Conselho de Administração.

Parágrafo 3º. Em caso de vacância do cargo de Conselheiro, caberá ao Conselho de Administração escolher o substituto, que servirá até a próxima Assembleia Geral.

JUCESP
23 01 17

Artigo 12. O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, uma vez a cada ano, nos 04 (quatro) primeiros meses subsequentes ao encerramento de cada exercício social, e extraordinariamente, sempre que necessário e quando convocado por qualquer um dos membros do Conselho de Administração, com a presença de, no mínimo, a maioria de seus membros.

Parágrafo 1º. As convocações serão realizadas mediante notificação escrita, por carta, correio eletrônico, telegrama ou fac-símile, que deverá conter, além do local, data e horário da respectiva reunião, a ordem do dia, bem como toda a documentação necessária para análise das matérias objeto de discussão, se for o caso.

Parágrafo 2º. As reuniões do Conselho de Administração serão convocadas com no mínimo 07 (sete) dias de antecedência, salvo em caso de urgência, quando a convocação, devidamente justificada, será feita com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência à reunião.

Parágrafo 3º. Independentemente das formalidades de convocação previstas nos parágrafos anteriores, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os membros do Conselho de Administração.

Parágrafo 4º. Os membros do Conselho de Administração poderão participar das reuniões por intermédio de conferência telefônica, vídeo-conferência ou por qualquer outro meio de comunicação eletrônico, sendo considerados presentes à reunião e devendo confirmar seu voto através de declaração por escrito encaminhada ao Presidente do Conselho de Administração por carta, fac-símile ou correio eletrônico logo após o término da reunião. Uma vez recebida a declaração, o Presidente do Conselho de Administração ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome do conselheiro.

Artigo 13. O Conselho de Administração se instalará, funcionará e deliberará validamente pelo voto favorável da maioria absoluta de seus membros presentes.

Parágrafo Único. Em caso de empate, fica a deliberação prejudicada, cabendo à reunião seguinte do Conselho de Administração dirimir o impasse, persistindo o empate, caberá ao Presidente do Conselho de Administração o voto de qualidade ou, conforme o caso, ao membro do Conselho de Administração que o estiver substituindo.

Artigo 14. Compete ao Conselho de Administração deliberar acerca das seguintes matérias relativamente à Companhia, sem prejuízo de outras definidas por lei:

JUCESP
23 01 17

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

(b) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições e remunerações individuais, respeitados os limites globais fixados pela Assembleia Geral;

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

(d) convocar a Assembleia Geral, quando julgar conveniente;

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

(f) escolher e destituir os auditores independentes;

(g) aprovar a constituição de qualquer subsidiária ou afiliada da Companhia;

(h) aprovar qualquer alteração das estruturas jurídicas e/ou tributárias da Companhia;

(i) realizar o rateio da remuneração dos Administradores, observada a remuneração global, estabelecida pela Assembleia Geral e fixar as gratificações de Conselheiros, Diretores e funcionários, quando entender de concedê-las;

(j) aprovar a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio pela Companhia sem a constituição de patrimônio separado;

(k) deliberar sobre os limites globais para as emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, ambos sem constituição de patrimônio separado; e

(l) aprovar, declarar e pagar dividendos intermediários, especialmente semestrais e/ou trimestrais e/ou mensais, a conta de lucros acumulados ou de reserva de lucros existentes, sob qualquer das modalidades facultadas

JUCESP
23 04 17

pelo artigo 204 da Lei nº 6.404/76, bem como o pagamento ou crédito de juros sobre o capital próprio, nos termos da legislação aplicável;

SEÇÃO II
Diretoria

Artigo 15. A Diretoria será composta por, no mínimo 02 (dois) e, no máximo, 05 (cinco) membros, acionistas ou não, residentes no país, eleitos pelo Conselho de Administração, e por este destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 (três) anos, permitida a reeleição, sendo um deles designado Diretor Presidente e os demais Diretores sem designação específica.

Parágrafo Único. Ocorrendo vacância do cargo de Diretor, ou impedimento do titular, caberá ao Conselho de Administração eleger novo Diretor ou designar o substituto, que permanecerá no cargo pelo prazo de gestão remanescente do Diretor substituído.

Artigo 16. Compete à Diretoria a representação da Companhia, ativa e passivamente, bem como a prática de todos os atos necessários ou convenientes à administração dos negócios sociais, respeitados os limites previstos em lei, no presente Estatuto Social ou instituídos pelo Conselho de Administração.

Parágrafo Único. Competirá à Diretoria ou aos procuradores por esta constituída, nos termos do Estatuto Social, deliberar sobre as emissões e seus limites globais de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio com a constituição de patrimônio separado.

Artigo 17. Compete ao Diretor Presidente da Companhia, entre outras atribuições:

(a) dirigir, coordenar e supervisionar as atividades dos demais Diretores;
(b) atribuir aos demais Diretores funções e atribuições não especificadas neste Estatuto Social; e
(c) coordenar os trabalhos de preparação das demonstrações financeiras e o relatório anual da administração da Companhia, bem como a sua apresentação ao Conselho de Administração e aos Acionistas;

Artigo 18. O Conselho de Administração designará, dentre os Diretores da Companhia, aquele(s) que exercerá(ão) as funções de Diretor de Relações com Investidores. São funções do Diretor de Relações com Investidores, entre outras

JUCESP
23 01 17

atribuições previstas neste Estatuto ou em outros normativos editados pela Comissão de Valores Mobiliários:

(a) prestar quaisquer informações ao público investidor e a Comissão de Valores Mobiliários; e
(b) manter atualizado o registro de Companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários;

Artigo 19. Observadas as disposições contidas no presente Estatuto Social, a representação da Companhia em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, perante terceiros e repartições públicas federais, estaduais ou municipais, será obrigatoriamente representada:

(a) por quaisquer dos diretores, individualmente; ou
(b) conjuntamente por 2 (dois) procuradores, quando assim for designado no respectivo instrumento público de mandato e de acordo com os poderes que nele contiverem.

Parágrafo 1º. As procurações outorgadas em nome da Companhia serão sempre realizadas por qualquer membro da Diretoria, individualmente, devendo especificar os poderes conferidos e ter um prazo máximo de validade de 01 (um) ano, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de iguais poderes.

Parágrafo 2º. Os mandatários "ad negotia" da Companhia serão nomeados por procuração pública, subscrita por qualquer membro da Diretoria, com prazo de validade não superior a 1 (um) ano.

Parágrafo 3º. Na ausência de determinação de período de validade nas procurações outorgadas pela Companhia, presumir-se-á que as mesmas foram outorgadas pelo prazo de 01 (um) ano.

Artigo 20. São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes em relação à Companhia, os atos de qualquer Diretor, procurador ou funcionário da Companhia que a envolverem em obrigações relativas a negócios ou operações estranhas ao objeto social, tais como fianças, avais, endossos ou quaisquer outras garantias em favor de terceiros, salvo quando expressamente autorizados pela Assembleia Geral de acionistas ou pelo Conselho de Administração, conforme o caso.

JUCESP
23 01 17

Artigo 21. As reuniões da Diretoria serão convocadas por qualquer dos Diretores, sempre que o interesse social assim exigir, sendo as deliberações tomadas por maioria de voto dos presentes, tendo o Diretor Presidente o voto qualificado em caso de empate.

CAPÍTULO V
CONSELHO FISCAL

Artigo 22. A Companhia terá um Conselho Fiscal de funcionamento não permanente, que exercerá as atribuições impostas por lei e que somente será instalado mediante solicitação de acionistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das ações com direito a voto ou 5% (cinco por cento) das ações sem direito a voto.

Artigo 23. O Conselho Fiscal, quando instalado, será composto por, no mínimo, 03 (três) e, no máximo, 05 (cinco) membros, e por igual número de suplentes, eleitos pela Assembleia Geral de acionistas, sendo permitida a reeleição, com as atribuições e prazos de mandato previstos em lei.

Parágrafo Único. A Assembleia Geral de acionistas que deliberar sobre a instalação do Conselho Fiscal fixará a remuneração de seus membros.

CAPÍTULO VI
EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 24. O exercício social terá duração de 01 (um) ano, com início em 1° de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano, ocasião em que o balanço e as demais demonstrações financeiras deverão ser preparados.

Parágrafo 1°. A Companhia distribuirá como dividendo obrigatório, em cada exercício social, 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, nos termos do art. 202 da Lei 6.404/76.

Parágrafo 2°. O saldo remanescente, depois de atendidas as disposições legais, terá a destinação determinada pela Assembleia Geral de acionistas, observada a legislação aplicável.

Parágrafo 3°. A Companhia poderá, a qualquer tempo, levantar balancetes em cumprimento a requisitos legais ou para atender a interesses societários, inclusive para a distribuição de dividendos intermediários ou antecipados, que, caso distribuídos, poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório, acima referido.

JUCESP
23 01 17

Parágrafo 4º. Observadas as disposições legais pertinentes, a Companhia poderá pagar a seus acionistas, por deliberação da Assembleia Geral, juros sobre o capital próprio, os quais poderão ser imputados a título de dividendo obrigatório.

CAPÍTULO VII
DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E EXTINÇÃO

Artigo 25. A Companhia entrará em dissolução, liquidação e extinção nos casos previstos em lei, ou em virtude de deliberação da Assembleia Geral, e se extinguirá pelo encerramento da liquidação.

Parágrafo Único. O Conselho de Administração nomeará o liquidante, e as formas e diretrizes que deverão ser seguidas pelo mesmo, fixando, se for o caso, seus honorários.

CAPÍTULO VIII
FORO

Artigo 26. Fica eleito o Foro Central da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia de qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja, como o único competente a conhecer e julgar qualquer questão ou causa que, direta ou indiretamente, derivem da celebração deste Estatuto Social ou da aplicação de seus preceitos."

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III - ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP PROTOCOLO
0.942.744/17-2

VERSÃO DE ASSINATURA

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, DA CONSTRUTORA TENDA S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas,

1. **CONSTRUTORA TENDA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta categoria A perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Álvares Penteado, n.º 61, 5º andar, Centro, CEP 01012-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o n.º 71.476.527/0001-35, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Tenda"); e

2. **ARES SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA.,** sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 18.906.382/0001-82, na qualidade de subscritora das Debêntures (abaixo definidas), neste ato representada na forma de seu contrato social ("SPE" ou "Debenturista" e, em conjunto com a Emissora, "Partes");

E, na qualidade de intervenientes anuentes:

3. **ÁPICE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 12.130.744/0001-00, neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Cessionária"); e

4. **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araújo, nº 221, conjunto 93, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato devidamente representada na forma do seu contrato social ("Agente Fiduciário dos CRI").

CONSIDERANDO QUE:

(i) a Emissora tem interesse em emitir debêntures, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, nos termos deste "*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária da Construtora Tenda S.A.*", a serem subscritas de forma privada pela Debenturista ("Escritura" e "Debêntures", respectivamente);

(ii) os recursos a serem captados por meio das Debêntures serão destinados ao financiamento dos empreendimentos imobiliários listados no Anexo I à presente Escritura, atualmente desenvolvidos pela Emissora, através das SPE Investidas

(conforme abaixo definidas), na forma aqui prevista, incluindo o pagamento de terreno, custos e despesas vinculados e atinentes aos referidos empreendimentos. Os recursos líquidos obtidos pela Emissora com a emissão das Debêntures somente serão destinados para despesas iniciadas a partir da data de integralização das Debêntures e dos CRI (conforme definido abaixo), observado que tais recursos não serão utilizados para qualquer reembolso de despesas incorridas e desembolsadas pela Emissora anteriormente à referida data;

(iii) em razão da emissão das Debêntures pela Emissora e subscrição da totalidade das Debêntures pela Debenturista, a Debenturista possuirá, uma vez integralizadas as Debêntures, direito de crédito em face da Emissora, nos termos desta Escritura ("Crédito Imobiliário");

(iv) a Debenturista tem interesse em realizar cessão onerosa do Crédito Imobiliário à Securitizadora, nos termos do artigo 3º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514"), e do "*Instrumento Particular de Cessão de Crédito Imobiliário e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Debenturista, a Securitizadora e a Emissora ("Contrato de Cessão"), para que o Crédito Imobiliário sirva de lastro para emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI");

(v) a presente 3ª (terceira) emissão das Debêntures ("Emissão") insere-se no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão, pela Securitizadora, dos CRI aos quais o Crédito Imobiliário será vinculado como lastro ("Operação de Securitização");

(vi) o Agente Fiduciário dos CRI, a ser contratado por meio do Termo de Securitização de Crédito Imobiliário de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 104ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A. ("Termo de Securitização"), acompanhará a destinação dos recursos captados com a presente emissão das Debêntures, nos termos da Cláusula 3.5 abaixo; e

(vii) os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública de distribuição em regime de melhores esforços de colocação, ressalvado o compromisso de subscrição do coordenador líder, nos termos da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Oferta", "Instrução CVM 400" e "Coordenador Líder", respectivamente) e serão destinados a investidores qualificados, conforme definido no artigo 9º-B da Instrução da CVM n.º 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada ("Titulares de CRI").

vêm celebrar a presente Escritura, observadas as cláusulas, condições e características abaixo:

1. AUTORIZAÇÕES

1.1. A presente Emissão, a celebração desta Escritura e dos demais Documentos da Operação de que seja parte serão realizadas com base nas deliberações tomadas pelo Conselho de Administração da Emissora em reunião realizada em 06 de setembro de 2017 ("RCA"), por meio da qual se aprovou a presente Emissão, incluindo seus termos e condições, conforme o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei 6.404, de

JUCESP

15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

1.2. A subscrição das Debêntures será realizada com base nas deliberações tomadas em Reunião de Sócios da Debenturista, realizada em 05 de setembro de 2017 ("Aprovação Societária da Debenturista").

2. REQUISITOS DA EMISSÃO

A Emissão e a celebração desta Escritura serão realizadas com observância dos seguintes requisitos:

2.1. Arquivamento e Publicação da Ata da RCA e Arquivamento da Aprovação Societária da Debenturista. O arquivamento da ata da RCA será realizado perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP"), de acordo com o disposto no artigo 62, I, da Lei das Sociedades por Ações. A ata da RCA, após o arquivamento, será publicada no jornal "O Estado de S. Paulo" e no "Diário Oficial do Estado de São Paulo", de acordo com o disposto no artigo 62, inciso I, do artigo 142, parágrafo 1º, e do artigo 289, da Lei das Sociedades por Ações. Os atos societários da Emissora que eventualmente venham a ser realizados no âmbito da presente Emissão, após o registro desta Escritura, serão igualmente arquivados na JUCESP e publicados pela Emissora no jornal "O Estado de S. Paulo" e no Diário Oficial do Estado de São Paulo, conforme legislação em vigor.

2.1.1. A Aprovação Societária da Debenturista será devidamente arquivada na JUCESP.

2.2. Inscrição desta Escritura

2.2.1. A presente Escritura e seus aditamentos serão arquivados na JUCESP, de acordo com o disposto no artigo 62, II e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações.

2.2.2. A Emissora se compromete a enviar à Debenturista 1 (uma) via original desta Escritura e eventuais aditamentos, devidamente registrados na JUCESP, tempestivamente após o referido registro, sendo certo que o arquivamento da presente Escritura na JUCESP será condição essencial para a integralização das Debêntures.

2.3. Subscrição das Debêntures

2.3.1. As Debêntures serão objeto de subscrição privada pela Debenturista e conferem aos seus titulares direito de crédito contra a Emissora, nos termos do artigo 52 da Lei das Sociedades por Ações.

2.4. Registro da Emissão

2.4.1 A Emissão não será objeto de registro pela CVM ou pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais ("ANBIMA"), uma vez que as Debêntures serão emitidas de forma privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, ou qualquer esforço de colocação perante investidores indeterminados, observado o disposto na Cláusula 4.1.6. abaixo.

JUCESP
2109 17

3. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. Objeto Social da Emissora

3.1.1. A Emissora tem por objeto social (i) a execução de obras de construção civil; (ii) a promoção, participação, administração ou produção de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, incluindo incorporação e loteamento de imóveis próprios ou de terceiros; (iii) a aquisição e a alienação de imóveis, prontos ou a construir, residenciais ou comerciais, terrenos e frações ideais vinculadas ou não a unidades futuras; (iv) a prestação de serviços; (v) a intermediação da comercialização de quotas de consórcio; (vi) a locação de imóveis próprios; (vii) a participação em outras sociedades, no Brasil e no exterior; e (viii) o desenvolvimento e a implementação de estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios e de terceiros.

3.2. Número da Emissão

3.2.1. A Emissão representa a 3ª (terceira) emissão de debêntures da Emissora.

3.3. Número de Séries

3.3.1. A Emissão será realizada em série única.

3.4. Valor Total da Emissão e Quantidade de Debêntures

3.4.1. Serão emitidas 270.000 (duzentas e setenta mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), observada a Cláusula 3.4.3 abaixo. As Debêntures serão integralmente subscritas em uma única data.

3.4.2. O valor total da Emissão é de R$270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais) na Data de Emissão, observada a Cláusula 3.4.3 abaixo ("Valor Total da Emissão").

3.4.3. Na hipótese de, por ocasião do encerramento da Oferta, a demanda apurada junto a investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 270.000 (duzentos e setenta mil) CRI, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (um mil reais) por CRI, a quantidade de Debêntures prevista na Cláusula 3.4.1 acima, que conferirá lastro aos CRI, será reduzida proporcionalmente, com o consequente cancelamento das Debêntures não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento à presente Escritura, sem a necessidade de aprovação por assembleia de Titulares de CRI ("Assembleia Geral de Titulares de CRI"), para formalizar a quantidade de Debêntures efetivamente subscritas e integralizadas e o Valor Total da Emissão, observado o montante mínimo de 100.000 (cem mil) Debêntures que deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização.

3.5. Destinação dos Recursos

3.5.1. Os recursos obtidos por meio da presente Emissão serão destinados

JUCESP

para financiamento de construção imobiliária desenvolvida nos imóveis indicados no Anexo I à presente Escritura ("Empreendimentos Imobiliários") pela Emissora ou por suas controladas especificadas no Anexo I à presente Escritura ("SPEs Investidas"), devendo a Emissora transferir os recursos obtidos por meio da presente Emissão para as SPE Investidas por meio de aporte de capital, mútuo ou adiantamento para futuro aumento de capital, e tomar todas as providências para que elas os utilizem nos Empreendimentos Imobiliários, por meio do pagamento de parcelas do valor de aquisição de terrenos ou construção e desenvolvimento de tais Empreendimentos Imobiliários, no qual não está incluso: (a) o financiamento do reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Emissora ou pelas SPEs Investidas referentes a tais Empreendimentos Imobiliários, e/ou, (b) o financiamento do reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Emissora referentes à participação em tais sociedades de propósito específico. Os recursos líquidos obtidos pela Emissora com a emissão das Debêntures somente serão destinados para despesas iniciadas a partir da data de integralização das Debêntures, observado que tais recursos não serão utilizados para qualquer reembolso de despesas incorridas e desembolsadas pela Emissora anteriormente à referida data.

3.5.2. Os recursos captados por meio da presente Emissão deverão ser destinados aos Empreendimentos Imobiliários conforme o cronograma previsto no Anexo I da presente Escritura de Emissão, observado que o prazo máximo para essa destinação será a data de vencimento dos CRI, a ser definida no Termo de Securitização dos CRI.

3.5.3. A alocação dos recursos captados em decorrência da integralização das Debêntures nos Empreendimentos Imobiliários ocorrerá conforme a proporção e o cronograma previstos no Anexo I para cada um dos Empreendimentos Imobiliários observado que o prazo máximo para destinação desses recursos aos Empreendimentos Imobiliários será a Data de Vencimento dos CRI.

3.5.4. A presente Escritura será aditada, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, caso a Emissora deseje alterar a proporção dos recursos captados a ser alocada para cada Empreendimento Imobiliário, conforme descrita no Anexo I à presente Escritura, desde que (i) não sejam alterados os Empreendimentos Imobiliários listados no Anexo I à presente Escritura e (ii) a Emissora apresente ao Agente Fiduciário justificativa que suporte a alteração da proporção de recursos a ser alocada em cada empreendimento. O aditamento previsto nesta cláusula deverá ser precedido da apresentação, pela Emissora ao Agente Fiduciário, de justificativa que suporte a alteração da proporção dos recursos a ser alocada em cada empreendimento.

3.5.5. A inclusão de novos empreendimentos imobiliários no Anexo I desta Escritura dependerá de prévia aprovação pela Debenturista, conforme orientação dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral, e acarretará no aditamento ao Anexo I à presente Escritura para a inclusão de tais empreendimentos imobiliários.

3.5.6. A Emissora compromete-se, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão, exclusivamente conforme as Cláusulas 3.5.1 e 3.5.2 acima.

3.5.7. A Emissora deverá prestar contas à Debenturista e ao Agente

Fiduciário dos CRI da destinação de recursos descrita nas Cláusulas 3.5.1 e 3.5.2 acima, na seguinte periodicidade: **(i)** a cada 6 (seis) meses a contar da primeira data de integralização dos CRI ("Primeira Data de Integralização"), a Emissora deverá apresentar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI relatório na forma do Anexo III a esta Escritura, juntamente com cópia autenticada da versão mais atualizada do Contrato Social consolidado das SPEs Investidas, caso os recursos decorrente das Debêntures não tenham sido utilizados diretamente pela Emissora, para fins de comprovação do atendimento à Cláusula 3.5.10 abaixo; e **(ii)** sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo inferior caso assim exigido por tais órgãos, cópia dos contratos, notas fiscais, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessários para acompanhamento da utilização dos recursos pelo Agente Fiduciário dos CRI.

3.5.8. O Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão aos Empreendimentos Imobiliários, a partir dos documentos fornecidos pela Emissora, nos termos da Cláusula 3.5.7 acima. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão, diretamente ou por meio de consultores contratados para este fim, o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Imobiliários, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Emissora ao Agente Fiduciário dos CRI dos relatórios e documentos previstos na Cláusula 3.5.7 acima.

3.5.9. Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos das Debêntures em observância à destinação dos recursos, a Emissora ficará desobrigada com relação ao envio dos relatórios e documentos referidos nas Cláusulas 3.5.7 e 3.5.8 acima.

3.5.10. A Emissora declara que é acionista controladora das SPEs Investidas, conforme definição constante do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e assume a obrigação de manter o controle das SPEs Investidas durante todo o prazo em que pretenda destinar recursos decorrentes das Debêntures para os Empreendimentos Imobiliários através da respectiva SPE Investida.

3.6. Cessão, Transferência e Titularidade das Debêntures

3.6.1. As Debêntures serão inicialmente subscritas pela Debenturista e, imediatamente após sua subscrição:

(i) a totalidade das Debêntures integralizadas será transferida da Debenturista para a Securitizadora, nos termos a serem previstos no Contrato de Cessão; e

(ii) o Crédito Imobiliário será representado por uma cédula de crédito imobiliária integral ("CCI"), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Debenturista e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição

JUCESP
27 09 17

custodiante devidamente autorizada ("Escritura de Emissão de CCI");

3.6.2. Após a celebração da Escritura de Emissão de CCI e do Contrato de Cessão, com a implementação dos procedimentos neste previstos: (i) o termo "Debenturista" passará a designar a Securitizadora, sem prejuízo das obrigações assumidas pela Debenturista anteriormente à referida cessão; e (ii) os direitos, poderes, faculdades, prerrogativas e pretensões, atribuídos à SPE na presente Escritura, na qualidade de debenturista, passarão à titularidade exclusiva da Securitizadora.

3.6.3. A Emissora obriga-se a promover a inscrição da Debenturista no "*Livro de Registro de Debêntures Nominativas*" ("Livro de Registro de Debêntures Nominativas"), em prazo não superior a 3 (três) Dias Úteis a contar da presente data e, no âmbito de qualquer transferência posterior de Debêntures, inclusive para a Securitizadora, a inscrição do respectivo titular no Livro de Registro de Debêntures Nominativas deverá ser realizada pela Emissora na própria data da respectiva transferência.

3.6.4. Para fins de comprovação do cumprimento da obrigação descrita na Cláusula 3.6.3 acima, quanto à inscrição da Securitizadora em razão da transferência a que se refere a Cláusula 3.6.1(i) acima, a Emissora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva data de transferência, apresentar à Securitizadora cópia autenticada da página do Livro de Registro de Debêntures Nominativas, que contenha a inscrição do seu nome como titular da totalidade das Debêntures.

3.6.5. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures presume-se pela inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, nos termos dos artigos 63 e 31 da Lei das Sociedades por Ações.

3.7. Vinculação aos CRI

3.7.1. A CCI representativa do Crédito Imobiliário será vinculada aos CRI objeto da 104ª série da 1ª emissão da Securitizadora, a serem distribuídos por meio da Oferta, nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Instrução CVM 414") e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

3.7.2. Em vista da vinculação mencionada acima, a Emissora tem ciência e concorda que, uma vez ocorrida a transferência das Debêntures prevista na Cláusula 3.6.1(i) acima, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 9º da Lei 9.514, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares de CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Debenturista, seja ela a Debenturista ou a Securitizadora.

4. CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

4.1. Características Básicas

4.1.1. Valor Nominal Unitário. O valor nominal unitário das Debêntures,

JUCESP

será de R$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário").

4.1.2. Quantidade de Debêntures. Serão emitidas 270.000 (duzentas e setenta mil) Debêntures, observada a Cláusula 3.4.3 acima.

4.1.3. Data de Emissão. Para todos os efeitos, a data de emissão das Debêntures será 6 de setembro de 2017 ("Data de Emissão").

4.1.4. Data de Vencimento. A data de vencimento das Debêntures será de 15 de janeiro de 2021 ("Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e resgate antecipado das Debêntures nos termos da presente Escritura.

4.1.5. Forma das Debêntures e Comprovação de Titularidade. As Debêntures serão emitidas na forma nominativa, não havendo emissão de certificados representativos de debêntures. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures presume-se pela inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, nos termos dos artigos 63 e 31 da Lei das Sociedades por Ações.

4.1.6. Colocação. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores, e não serão registradas para distribuição e negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

4.1.7. Subscrição. As Debêntures serão subscritas pela Debenturista em uma única data, por meio da assinatura de boletim de subscrição, conforme modelo constante no Anexo II ("Boletim de Subscrição"), bem como a inscrição de seu nome, no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, conforme Cláusula 3.6.3 acima.

4.1.8. Conversibilidade. As Debêntures não serão conversíveis em ações da Emissora.

4.1.9. Espécie. As Debêntures serão da espécie quirografária, sem garantia, ou seja, as Debêntures não conferirão qualquer privilégio especial ou geral a seus titulares, bem como não será segregado nenhum dos bens da Emissora em particular para garantia da Debenturista em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações da Emissora decorrentes das Debêntures.

4.2. Atualização do Valor Nominal Unitário e Remuneração das Debêntures

4.2.1. Atualização. O Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente.

4.2.2. Remuneração. A partir da Primeira Data de Integralização, as Debêntures farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário, equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI *over extra grupo* - Depósitos Interfinanceiros de um dia, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3 (segmento CETIP UTVM)"), no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (http://www.cetip.com.br), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, expressa na forma percentual ao ano ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa de 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, base 252

JUCESP
27 04 17

(duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de acordo com a seguinte fórmula ("Remuneração"):

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

onde:

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

VNe = Valor Nominal Unitário das Debêntures ou seu saldo, conforme o caso, no início do Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido da respectiva Remuneração, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma;

$$FatorJuros = FatorDI \times FatorSprea\ d$$

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

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^{n} \left(1 + \text{TDI}_k\right)$$

onde:

n = número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

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

TDIk = Taxa DI, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurado da seguinte forma;

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

onde:

DIk = Taxa DI divulgada pela B3 (segmento CETIP UTVM), considerando sempre a Taxa DI divulgada no 1º (primeiro) Dia Útil anterior à data de cálculo, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

FatorSpread = sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma;

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

JUCESP
20 09 17

onde:

spread = 0,90 (noventa centésimos);

DP = É o número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro;

O fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.

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

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

O fator resultante da expressão (FatorDI x FatorSpread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

Na data de pagamento (qual seja, o dia 15 de janeiro de 2021, ou qualquer outra data no caso de pagamento antecipado das Debêntures prevista nesta Escritura), deverá ser acrescido, à Remuneração devida, um valor equivalente ao produtório de 1 (um) Dia Útil de Remuneração, considerando a Taxa DI divulgada no 1º (primeiro) Dia Útil que antecede a Primeira Data de Integralização, válida para a Primeira Data de Integralização. O cálculo deste valor deverá observar a fórmula de apuração de Remuneração prevista na cláusula acima.

Observações:

(i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3 (segmento CETIP UTVM);

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

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

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

(v) O fator resultante da expressão (FatorDI x FatorSpread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

4.2.2.1. Considera-se "Período de Capitalização" o intervalo de tempo que se inicia na Primeira Data de Integralização (inclusive) e termina na Data de Vencimento ou qualquer outra data no caso de pagamento antecipado das Debêntures prevista na presente Escritura (exclusive).

JUCESP

4.2.3. A Remuneração será paga em uma única parcela, na Data de Vencimento.

4.3. Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI

4.3.1. Se, na data de vencimento das obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura, não houver divulgação da Taxa DI pela B3 (segmento CETIP UTVM), será aplicada a última Taxa DI divulgada, desde a data da última divulgação, até a data de seu substituto ou data do vencimento das obrigações pecuniárias, conforme o caso, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e o Debenturista quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

4.3.2. No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, será utilizado para apuração dos valores devidos em razão desta Escritura, seu substituto legal ou, na sua falta, será utilizado em sua substituição a taxa que vier a ser calculada pela B3 (segmento CETIP UTVM) em substituição à Taxa DI, se houver, e que seja adotada pelas principais instituições financeiras de primeira linha, assim consideradas as cinco primeiras colocadas no ranking de renda fixa da ANBIMA, em suas operações de crédito e por suas tesourarias ("Parâmetro Substituto"). Caso não haja um Parâmetro Substituto para a Taxa DI, será utilizada 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 ("Taxa SELIC").

4.3.3. Caso não haja Parâmetro Substituto, ou em caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa SELIC por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, a Debenturista deverá convocar, na forma e nos termos a serem disciplinados no Termo de Securitização, Assembleia Geral de Titulares de CRI para que a Debenturista defina, representando o interesse dos Titulares de CRI, de comum acordo com a Emissora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado ("Taxa Substitutiva"). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura, a última Taxa DI ou Taxa SELIC, conforme o caso, divulgada oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e os titulares das Debêntures quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável.

4.3.4. Caso a Taxa DI ou o Parâmetro Substituto venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI, a referida Assembleia Geral de Titulares de CRI não será mais realizada, e a Taxa DI, ou o Parâmetro Substituto, conforme o caso, divulgado passará novamente a ser utilizada para o cálculo da Remuneração.

4.3.5. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora e a Debenturista, representando o interesse dos Titulares de CRI, a Emissora deverá

JUCESP

resgatar as Debêntures, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias após a data em que as Partes verificarem não ser possível um acordo, ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização. A Taxa DI a ser utilizada para cálculo da Remuneração nesta situação será a última Taxa DI disponível.

4.4. Repactuação

4.4.1. As Debêntures não serão objeto de repactuação.

4.5. Subscrição e Integralização

4.5.1. Prazo de Subscrição. As Debêntures serão subscritas na data de assinatura desta Escritura, mediante a celebração, pela Debenturista, do Boletim de Subscrição, na forma aqui prevista.

4.5.2. Datas de Integralização. As Debêntures serão integralizadas, à vista, a qualquer tempo, durante o período da Oferta, conforme ocorra a integralização dos CRI, observados os termos e condições do Termo de Securitização e do Contrato de Cessão.

4.5.3. Integralização. As Debêntures serão integralizadas: (i) na Primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário; e (ii) para as demais integralizações, pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, contada desde a Primeira Data de Integralização (inclusive) até a respectiva data de integralização (exclusive), devendo a Emissora assinar, a cada data de integralização das Debêntures, o recibo de integralização das Debêntures, em favor da Debenturista, conforme modelo constante do Anexo IV à presente Escritura.

4.6. Amortização

4.6.1. Amortização das Debêntures. O Valor Nominal Unitário das Debêntures será pago integralmente pela Emissora, em parcela única, na Data de Vencimento, observados os Eventos de Vencimento Antecipado e Resgate Antecipado estabelecidos nesta Escritura.

4.7. Condições de Pagamento

4.7.1. Local e Horário de Pagamento. Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Emissora por meio de depósito em conta corrente a ser indicada pela Debenturista, até as 13:00 horas do dia do pagamento.

4.7.2. Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa às Debêntures, pela Emissora, até o primeiro Dia Útil (conforme definição abaixo) subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia que não seja Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

4.7.3. Para todos os fins desta Escritura, considera-se "Dia Útil" (ou

JUCESP

"Dias Úteis"), todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.

4.7.4. Não prorrogação. O não comparecimento da Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nos termos previstos nesta Escritura, ou em comunicado publicado pela Emissora, se for o caso, não lhe dará direito ao recebimento de remuneração e/ou encargos moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento e/ou do comunicado.

4.7.5. Encargos Moratórios. Sem prejuízo da Remuneração prevista na Cláusula 4.2 acima, ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

4.7.6. Tributos. 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, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência das Debêntures ("Tributos"). Todos os Tributos que incidam sobre os pagamentos feitos pela Emissora em virtude das Debêntures serão suportados pela Emissora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre os mesmos, de forma que a Debenturista sempre receba o valor programado líquido de Tributos ou qualquer forma de retenção. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura, a Emissora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Nesta situação, a Emissora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Debenturista receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Os CRI lastreados nos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI. A Emissora não será responsável pelo pagamento de quaisquer tributos que incidam ou venham a incidir sobre o pagamento de rendimentos pela Securitizadora aos titulares de CRI. Adicionalmente, a Emissora não será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, bem como não será responsável por eventuais atrasos ou falhas da Securitizadora no repasse de pagamentos efetuados pela Emissora aos titulares dos CRI.

4.8. Aquisição Antecipada Facultativa

4.8.1. Será vedada a aquisição antecipada facultativa das Debêntures pela Emissora.

4.9. Resgate Antecipado Total e Oferta de Resgate Antecipado

JUCESP

4.9.1. Resgate Antecipado Total. Exclusivamente caso (i) os Tributos de responsabilidade da Emissora mencionados na Cláusula 4.7.6 acima sofram qualquer acréscimo e (ii) a Emissora venha a ser demandada a realizar o pagamento referente ao referido acréscimo, nos termos da Cláusula 4.7.6 acima, a Emissora poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures ("Resgate Antecipado").

4.9.2. A Emissora deverá encaminhar comunicado ao titular das Debêntures, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência, informando (a) a data em que o pagamento do Preço de Resgate (conforme abaixo definido) será realizado, (b) o valor do Preço de Resgate; (c) descrição pormenorizada da hipótese prevista na Cláusula 4.7.6 acima ocorrida, acompanhada de parecer jurídico de escritório de advocacia contratado pela Emissora confirmando a alteração em lei ou regulamentação e seus efeitos sobre os pagamentos pela Emissora; e (d) demais informações necessárias para a realização do Resgate Antecipado.

4.9.3. O valor a ser pago pela Emissora a título de Resgate Antecipado deverá corresponder ao Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização, até a data do efetivo Resgate Antecipado ("Preço de Resgate").

4.9.4. Não será admitido o Resgate Antecipado parcial das Debêntures.

4.9.5. Oferta de Resgate Antecipado. A Emissora poderá, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão, apresentar ao titular das Debêntures, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, oferta de resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures ("Oferta de Resgate Antecipado").

4.9.6. A Emissora deverá encaminhar comunicado ao titular das Debêntures, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com, pelo menos, 40 (quarenta) dias corridos de antecedência, informando (a) o Preço da Oferta de Resgate Antecipado (conforme abaixo definido), (b) a data em que o pagamento do Preço da Oferta de Resgate Antecipado será realizado; (c) o valor do prêmio que se dispõe a pagar sobre o Preço da Oferta de Resgate Antecipado, se houver, que não poderá ser negativo; e (d) quaisquer outras condições da Oferta de Resgate Antecipado ("Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado").

4.9.7. A partir do recebimento do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado, o titular da Debêntures terá 30 (trinta) dias corridos para responder à Emissora se irá aderir ou não à Oferta de Resgate Antecipado e, em caso positivo, o número de Debêntures a ser objeto de resgate antecipado, sendo certo que a adesão do titular das Debêntures seguirá a proporção dos titulares dos CRI que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), observados os prazos e procedimentos previstos no Termo de Securitização.

4.9.8. Caso o titular das Debêntures não se manifeste no prazo indicado acima estabelecido, seu silêncio deverá ser interpretado, para todos os fins de direito, como rejeição da Oferta de Resgate Antecipado.

4.9.9. O valor a ser pago pela Emissora no âmbito da Oferta de Resgate

JUCESP

Antecipado deverá corresponder ao Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização, até a data do efetivo resgate decorrente da Oferta de Resgate Antecipado ("Preço da Oferta de Resgate Antecipado"), calculado sobre as Debêntures na proporção dos CRI detidos pelos titulares de CRI que optaram pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

4.9.10. Não será admitida Oferta de Resgate Antecipado parcial das Debêntures.

4.9.11. As Debêntures objeto da Oferta de Resgate Antecipado serão obrigatoriamente canceladas.

4.9.12. A Oferta de Resgate Antecipado deverá abranger a totalidade das Debêntures da Emissão, conforme descrito acima. Sem prejuízo, o resgate antecipado das Debêntures poderá ser parcial, na medida em que poderão existir titulares de CRI que não concordem com a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI. Nesse caso, o número de Debêntures canceladas será proporcional ao número de CRI cujos titulares decidirem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

4.9.13. A Emissora deverá arcar com todos os custos decorrentes do processo da Oferta de Resgate Antecipado.

4.10. Comunicações

4.10.1. Publicação na Imprensa. As decisões decorrentes desta Escritura que, de qualquer forma, envolvam os interesses da Debenturista, serão publicadas no jornal "O Estado de S. Paulo" e no Diário Oficial do Estado de São Paulo, ressalvadas eventuais dispensas de publicação. A Emissora poderá alterar o jornal acima por outro jornal de grande circulação que seja adotado para suas publicações societárias, mediante prévia comunicação por escrito à Debenturista.

4.10.2. Comunicações. As comunicações a serem enviadas por qualquer das partes nos termos desta Escritura deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

(i) *Para a Emissora*

CONSTRUTORA TENDA S.A.
Rua Álvares Penteado, 61, 5º andar
São Paulo – SP,
CEP: 01012-001
At.: Nadia Luchiari e Eduardo Simas
Telefone: (11) 3111-9810 e (11) 3111-2711
E-mail: nluchiari@tenda.com e esimas@tenda.com

(ii) *Para a Debenturista*

ARES SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Avenida Santo Amaro, n.º 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi
CEP: 04506-000 – São Paulo, SP
At.: Arley Custodio Fonseca

JUCESP

Telefone: (11) 3071-4475
E-mail: arley.fonseca@apicesec.com.br; juridico@apicesec.com.br e middle@apicesec.com.br

(iii) *Para a Securitizadora*

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.
Avenida Santo Amaro, n.º 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi
São Paulo – SP, CEP: 04506-000
At.: Arley Custodio Fonseca
Telefone: (11) 3071-4475
E-mail: arley.fonseca@apicesec.com.br, juridico@apicesec.com.br e middle@apicesec.com.br

(iv) *Para o Agente Fiduciário dos CRI*

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Ferreira de Araújo, nº 221, conjunto 93
São Paulo - SP
At.: Flavio Scarpelli/Eugenia Queiroga
Telefone: (11) 3030-7163
E-mail: agentefiduciario@vortxbr.com

4.10.2.1. As comunicações serão consideradas entregues: (i) quando enviadas aos endereços acima sob protocolo ou com "aviso de recebimento"; ou (ii) por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio.

4.10.2.2. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às outras Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado, sob pena de serem considerados entregues as comunicações enviadas aos endereços anteriormente indicados.

4.11. Liquidez e Estabilização

4.11.1. Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Debêntures.

4.12. Fundo de Amortização

4.12.1. Não será constituído fundo de amortização para a presente Emissão.

5. VENCIMENTO ANTECIPADO

5.1. Vencimento Antecipado Automático

5.1.1. Observada a Cláusula 5.2.1 abaixo, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de Assembleia Geral de Titulares de Debêntures (abaixo definido) ou Assembleia Geral de Titulares de CRI, todas as obrigações constantes desta Escritura serão automaticamente declaradas antecipadamente

JUCESP

vencidas, pelo que se exigirá da Emissora o pagamento integral, com relação a todas as Debêntures, do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração devida, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização até a data do efetivo pagamento, nas seguintes hipóteses:

(a) inadimplemento, pela Emissora, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária estabelecida nesta Escritura relativa às Debêntures, não sanada no prazo de 1 (um) Dia Útil da data em que se tornou devida;

(b) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada);

(c) (i) decretação de falência, insolvência ou de concurso de credores da Emissora; (ii) pedido de autofalência pela Emissora; (iii) pedido de falência da Emissora formulado por terceiros não elidido no prazo legal; (iv) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Emissora, independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou (v) liquidação, dissolução ou extinção da Emissora;

(d) decretação de vencimento antecipado de contratos financeiros da Emissora não decorrente desta Escritura cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões), corrigido pelo IPCA/IBGE, pro rata temporis, desde a Primeira Data de Integralização;

(e) transferência, cessão de qualquer forma ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora, dos direitos e obrigações assumidos nos termos desta Escritura, sem o consentimento prévio por escrito da Debenturista;

(f) caso a Emissora ou qualquer controlada pratique quaisquer atos ou medidas, judiciais ou extrajudiciais, que objetivem anular, cancelar ou invalidar esta Escritura ou os demais Documentos da Operação;

(g) se esta Escritura e/ou qualquer outro Documento da Operação, ou qualquer uma de suas disposições, forem declaradas inválidas, nulas ou inexequíveis, por decisão judicial, observado que, para se caracterizar o vencimento antecipado aqui previsto, a invalidade, nulidade ou inexequibilidade deverá se referir a disposições que digam respeito (1) à existência, validade e eficácia das Debêntures, seu valor, seu prazo de vencimento, sua remuneração e qualquer valor devido ao titular das Debêntures, ou (2) à existência, validade e eficácia do lastro dos CRI; e

(h) transformação do tipo societário da Emissora, de sociedade anônima para sociedade limitada (ou qualquer outro tipo de sociedade), nos termos dos artigos 220 e 221, e sem prejuízo do disposto no artigo 222, todos da Lei das Sociedades por Ações.

JUCESP

5.2. Vencimento Antecipado Não Automático

5.2.1. Tão logo tome ciência de qualquer um dos eventos descritos abaixo pela Emissora ou por terceiros, a Debenturista deverá, se assim decidido pelos Titulares de CRI, declarar o vencimento antecipado das Debêntures e de todas as obrigações constantes desta Escritura, conforme decisão tomada na Assembleia Geral de Titulares de CRI a ser convocada em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que a Debenturista tomou conhecimento de qualquer um dos eventos abaixo, que deliberar sobre a declaração de seu vencimento antecipado não automático, e exigir da Emissora o pagamento integral, com relação a todas as Debêntures, do Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração devida, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização até a data do efetivo pagamento das Debêntures declaradas vencidas, nas seguintes hipóteses:

(a) protestos de títulos contra a Emissora, cujo valor, individual ou em conjunto, seja igual ou superior a R$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), corrigido pelo IPCA/IBGE, *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização, e que não sejam sanados, declarados ilegítimos ou comprovados como tendo sido indevidamente efetuados, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados da data em que a Emissora tiver ciência da respectiva ocorrência, ou for demandada em processo de execução e não garantir o juízo ou não liquidar a dívida no prazo estipulado judicialmente ou com o efetivo arresto judicial de bens; à exceção do protesto efetuado por erro ou má-fé de terceiro, desde que validamente comprovado pela Emissora no prazo supra mencionado;

(b) inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária da Emissora não decorrente desta Escritura de Emissão cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), corrigido pelo IPCA/IBGE, *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização, caso a Emissora não apresente contestação judicial ao referido inadimplemento em até 30 (trinta) dias contados da ocorrência do respectivo evento;

(c) redução de capital da Emissora, exceto: (i) se tal redução for para absorção de prejuízos acumulados. ou (ii) se o valor da redução de capital for inferior a 10% (dez por cento) do valor do patrimônio líquido da Emissora apurado conforme suas últimas informações financeiras trimestrais (ITR) em relação à data da redução de capital, desde que a Emissora esteja adimplente com suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação;

(d) distribuição pela Emissora de dividendos, pagamento de juros sobre capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo

JUCESP
27 09 17

mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

(e) descumprimento, pela Emissora, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em quaisquer Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando às Debêntures, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias corridos da data em que se tornou devida;

(f) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra a Emissora, em valor unitário ou agregado igual ou superior a R$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), corrigido pelo IPCA/IBGE, *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização, no prazo de até 10 (dez) dias corridos da data estipulada para cumprimento;

(g) mudança ou alteração do objeto social da Emissora, de forma a alterar as atuais atividades principais ou a agregar a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas, sem o consentimento prévio por escrito da Debenturista;

(h) a Emissora deixar de ter, ou ter seu registro de emissor de valores mobiliários suspenso perante a CVM;

(i) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora, que afete de forma significativa o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emissora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;

(j) caso as declarações feitas pela Emissora nesta Escritura de Emissão ou nos demais Documentos da Operação de que seja parte provem-se ou revelem-se falsas ou materialmente incorretas e/ou enganosas;

(k) cisão, fusão ou incorporação de ações ou qualquer outra forma de reorganização societária da Emissora por outra sociedade que provoque a alteração do controle societário final da Emissora;

(l) qualquer mudança no controle societário final da Emissora sem o consentimento prévio por escrito da Debenturista;

(m) não pagamento pela Emissora das despesas da Emissão e da

JUCESP
22 DEZ 17

Operação de Securitização nos respectivos prazos estipulados; e

(n) não manutenção do seguinte índice financeiro, apurado com base nas demonstrações financeiras ou informações contábeis intermediárias consolidadas da Emissora auditadas ou revisadas pelos seus auditores, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data-base das respectivas demonstrações financeiras ("Índice Financeiro"):

$$\left(\frac{\text{Dívida Líquida Corporativa}}{\text{PatrimônioLíquido}}\right) < 0{,}50$$

onde:

Dívida Líquida Corporativa: corresponde ao endividamento bancário de curto e longo prazo total, menos os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional ou os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços - FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras.

Patrimônio Líquido: corresponde ao patrimônio líquido apresentado no balanço patrimonial da Emissora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver.

Observadas as seguintes regras:

(1) o primeiro cálculo do Índice Financeiro será realizado com base no encerramento do primeiro trimestre subsequente ao da Primeira Data de Integralização;

(2) o Índice Financeiro deverá ser calculado e disponibilizado pela Emissora ao Agente Fiduciário, para fins de acompanhamento, em até 5 (cinco) Dias Úteis após as datas máximas previstas na Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 480"), para a divulgação das demonstrações financeiras de encerramento de exercício e formulários de Informações Trimestrais – ITR, ou em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data da divulgação das demonstrações financeiras de encerramento de exercício e formulários de Informações Trimestrais – ITR, o que ocorrer primeiro, através de relatório consolidado, preparado pela Emissora, bem como memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para a obtenção de tal Índice Financeiro ("Relatório do Índice Financeiro");

(3) o Índice Financeiro deverá ser disponibilizado juntamente

JUCESP

com declaração do Diretor Financeiro atestando o cumprimento das disposições constantes nesta Escritura;

(4) o Agente Fiduciário poderá solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários; e

(5) a não manutenção pela Emissora do Índice Financeiro apenas em um dado trimestre não acarretará o vencimento antecipado das Debêntures, desde que ocorra o reenquadramento em todos os 3 (três) trimestres imediatamente seguintes ("Prazo de Reenquadramento").

5.2.2. Os valores mencionados nas Cláusulas 5.1.1 e 5.2.1 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 Primeira Data de Integralização.

5.2.3. A ocorrência de qualquer dos eventos de Vencimento Antecipado deverá ser comunicada pela Emissora à Securitizadora, em prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência. O descumprimento desse dever de informar pela Emissora não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nesta Escritura e nos demais Documentos da Operação, pela Securitizadora ou pelos Titulares de CRI, inclusive o de declarar o vencimento antecipado das Debêntures, e consequentemente, o Resgate Antecipado dos CRI.

5.2.4. Para fins de declaração do vencimento antecipado de forma não automática prevista na Cláusula 5.2.1 acima, a Debenturista deverá seguir o que vier a ser decidido pelos Titulares de CRI, em Assembleia Geral de Titulares de CRI.

5.2.5. Ocorrendo qualquer dos eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos previstos na Cláusula 5.2.1 acima, a Securitizadora deverá convocar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, Assembleia Geral de Titulares de CRI, a se realizar no prazo mínimo previsto no Termo de Securitização. Caso a referida Assembleia Geral de Titulares de CRI delibere (observados os quóruns previstos no Termo de Securitização) pelo não vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, a Debenturista deverá formalizar uma ata de Assembleia Geral de Titulares de Debêntures aprovando não a declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Emissora constantes desta Escritura.

5.2.6. Caso a Assembleia Geral de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 5.2.3 acima (i) não seja instalada em segunda convocação, ou (ii) a referida Assembleia Geral de Titulares de CRI seja instalada mas não haja deliberação dos Titulares de CRI (observados os quóruns previstos no Termo de Securitização) sobre o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, haverá o vencimento antecipado das Debêntures, e consequentemente dos CRI, de forma que a Debenturista deverá formalizar uma ata de Assembleia Geral de Titulares de Debêntures

JUCESP
27 09 17

consignando a declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Emissora constantes desta Escritura.

5.2.7. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Emissora obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da declaração do vencimento antecipado mediante comunicação por escrito a ser enviada pelo Agente Fiduciário dos CRI à Emissora, nos termos da Cláusula 4.9 desta Escritura, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos encargos moratórios aplicáveis.

5.2.8. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures não sejam suficientes para quitar todas as obrigações decorrentes das Debêntures, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem: (i) quaisquer valores devidos pela Emissora nos termos desta Escritura e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação (incluindo a remuneração e as despesas incorridas pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário dos CRI), que não sejam os valores a que se referem os itens (ii) a (iv) abaixo; (ii) encargos moratórios aplicáveis e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Debêntures; (iii) Remuneração aplicável; e (iv) saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures. A Emissora permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração aplicáveis, encargos moratórios aplicáveis e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação enquanto não forem pagas, sendo considerada dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

6. ASSEMBLEIA GERAL

6.1. Nos termos do artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, os titulares das Debêntures poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral a fim de deliberar sobre matéria de seu interesse, aplicando-se, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações ("Assembleia Geral de Titulares de Debêntures").

6.2. A Assembleia Geral de Titulares de Debêntures será realizada, obrigatoriamente, na sede da Emissora, em São Paulo, Estado de São Paulo.

6.3. A Assembleia Geral de Titulares de Debêntures poderá ser convocada: (i) pela Emissora; ou (ii) pelos titulares das Debêntures que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures.

JUCESP

6.4. A Assembleia Geral de Titulares de Debêntures se instalará, nos termos do parágrafo 3º do artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, em primeira convocação, com a presença de titulares de Debêntures que representem metade, no mínimo, das Debêntures em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

6.4.1. São consideradas "Debêntures em Circulação" todas as Debêntures subscritas e integralizadas excluídas aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora e as que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, 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.

6.5. A presença dos representantes legais da Emissora é permitida, se assim autorizada pela Assembleia Geral de Titulares de Debêntures.

6.6. A presidência da Assembleia Geral de Titulares de Debêntures caberá ao titular de Debêntures eleito na própria Assembleia Geral de Titulares de Debêntures, por maioria de votos dos presentes.

6.7. Nas deliberações da Assembleia Geral de Titulares de Debêntures, as decisões da Securitizadora, no âmbito desta Escritura, enquanto titular de Debêntures, deverão observar o disposto no Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares de CRI.

6.8. Nas deliberações da Assembleia Geral de Titulares de Debêntures, a cada Debênture caberá um voto. As deliberações serão tomadas (a) em primeira convocação, por titulares de Debêntures que representem a maioria das Debêntures em Circulação; e (b) em segunda convocação, pela maioria dos presentes, observado que, enquanto a Securitizadora for titular de Debêntures, as disposições do Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares de CRI deverão ser por ela observados ao proferir seu voto nas Assembleias Gerais de Titulares de Debêntures.

7. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

7.1. A Emissora adicionalmente se obriga a:

(i) fornecer ao Agente Fiduciário com cópia à Debenturista ou disponibilizar em seu website e no website da CVM, conforme o caso:

(a) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua efetiva divulgação, (i) cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao exercício social então encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes com registro válido na CVM, caso não estejam disponíveis na CVM, (ii) cópia do memorial de cálculo dos Índices Financeiros ("Relatório dos Índices Financeiros"), e (iii) declaração, na forma do modelo constante do Anexo V a presente Escritura de

JUCESP

Emissão, assinada pelos representantes legais da Emissora, na forma do seu Estatuto Social, atestando que: (a) as obrigações assumidas nos termos desta Escritura e do Contrato de Cessão permanecem válidas; (b) no melhor conhecimento da Emissora, as declarações prestadas quando da celebração desta Escritura permanecem em vigor; (c) não ocorreram quaisquer hipóteses de Eventos de Vencimento Antecipado previstos na Cláusula 5.1 acima; e (d) não tem conhecimento de atos praticados em desacordo com o Estatuto Social da Emissora;

(b) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua efetiva divulgação, (i) cópia das demonstrações financeiras relativas ao respectivo trimestre então encerrado, (ii) cópia do Relatório dos Índices Financeiros, e (iii) declaração, na forma do modelo constante do Anexo V a presente Escritura de Emissão, assinada pelos representantes legais da Emissora, na forma do seu Estatuto Social, atestando que: (a) as obrigações assumidas nos termos desta Escritura e do Contrato de Cessão permanecem válidas; (b) no melhor conhecimento da Emissora, as declarações prestadas quando da celebração desta Escritura permanecem em vigor; (c) não ocorreram quaisquer hipóteses de Eventos de Vencimento Antecipado previstos na Cláusula 5.1 acima; e (d) não têm conhecimento de atos praticados em desacordo com o Estatuto Social da Emissora;

(c) (i) em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ciência, cópia dos atos e decisões referidos na Cláusula 4.9.1 acima; (ii) em até 3 (três) Dias Úteis de seu recebimento, cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial, recebida pela Emissora relacionada a um Evento de Vencimento Antecipado ou informações a respeito da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado previsto nesta Escritura; e (iii) em até 10 (dez) dias contados de seu conhecimento sobre a ocorrência do evento, informações sobre qualquer ato ou fato que cause a interrupção ou suspensão das atividades da Emissora e que impeça o exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora e/ou resulte em descumprimento pela Emissora de suas obrigações financeiras perante a Debenturista e que possam afetar negativamente sua habilidade de efetuar o pontual cumprimento das obrigações, no todo ou em parte, assumidas perante a Debenturista; e

(d) em até 30 (trinta) dias, qualquer informação relevante para a presente Emissão que lhe venha a ser razoavelmente solicitada pelo Agente Fiduciário e/ou pela Debenturista, ou no prazo exigido por norma vigente ou estipulado pela autoridade competente, para as informações que venham a ser exigidas pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes;

JUCESP

(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 e regulação em vigor;

(iii) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras da CVM;

(iv) cumprir todas as determinações da CVM, com o envio de documentos e prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas pela CVM;

(v) submeter, na forma da lei, suas contas e balanços a exame por empresa de auditoria independente registrada na CVM;

(vi) manter atualizado o seu registro de companhia aberta na CVM;

(vii) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;

(viii) cumprir, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto por aquelas (i) questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial ou (ii) cujo descumprimento não possa causar um efeito adverso relevante no normal desenvolvimento das atividades da Emissora;

(ix) manter válidas e regulares as licenças, concessões ou aprovações, inclusive ambientais, necessárias ao seu regular funcionamento;

(x) aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão estritamente conforme descrito nesta Escritura;

(xi) observar as disposições da Instrução CVM n.º 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Instrução CVM 358"), no tocante a dever de sigilo e normas de conduta;

(xii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores os seus fatos relevantes, conforme definidos pelo artigo 2º da Instrução CVM 358;

(xiii) cumprir todas as obrigações descritas na Lei das Sociedades por Ações, Instrução CVM 480 (inclusive, mas não limitado à atualização do Formulário de Referência) e demais regulamentações aplicáveis;

(xiv) cumprir todas as normas editadas pela CVM necessárias para que a Oferta e a Operação de Securitização possam se concretizar;

(xv) realizar o recolhimento de todos os tributos que incidam ou venham a incidir sobre as Debêntures e os CRI que sejam de responsabilidade da Emissora, conforme previsto nesta Escritura e nos demais Documentos

JUCESP
27 08 17

da Operação;

(xvi) guardar, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da presente data, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a documentação relativa à Emissão e à Oferta, bem como disponibilizá-la ao Coordenador Líder no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, após solicitação por escrito, neste sentido, ou no menor prazo possível, conforme exigência legal;

(xvii) cumprir e fazer com que as demais partes a ela subordinadas, assim entendidas como representantes que atuem a mando ou em favor da Emissora, sob qualquer forma, cumpram, no exercício de suas funções, durante o prazo das Debêntures, as obrigações oriundas da legislação e da regulamentação ambiental e trabalhista relativa à saúde e segurança ocupacional aplicável à Emissora, assim como aquelas decorrentes da Emissão, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho análogo ao escravo e/ou mão-de-obra infantil 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, e 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;

(xviii) cumprir e fazer com que suas controladas e aos respectivos membros da administração, incluindo membros do conselho fiscal, funcionários e empregados, cumpram, as normas nacionais e internacionais, conforme aplicável, que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando a (a) a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada; (b) a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998; e (c) a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme aplicável (todas em conjunto, "Leis Anticorrupção"), sendo que a Emissora, para tanto, (i) mantém políticas e procedimentos internos que visam assegurar o integral cumprimento de tais normas; (ii) dá pleno conhecimento de tais normas a suas partes relacionadas e funcionários; (iii) abstém-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 (iv) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, tomará as devidas providências e, se o mesmo estiver relacionado ou interferir com as disposições desta Escritura, comunicará o fato em até 2 (dois) Dias Úteis a Debenturista nos termos desta Escritura;

(xix) informar a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contados de seu conhecimento sobre a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado; e

(xx) arcar com todos os custos de registro e de publicação dos atos necessários relacionados à Emissão, tais como esta Escritura, seus

JUCESP

eventuais aditamentos e os atos societários da Emissora, bem como demais despesas que sejam de sua responsabilidade, conforme previsto nos Documentos da Operação.

7.2. Para os efeitos desta Cláusula, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um "impacto adverso relevante" sobre a Emissora ou suas atividades, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora ou suas atividades, conforme o caso. Devem-se entender expressões similares nesta Cláusula como possuindo também significados semelhantes.

8. DECLARAÇÕES DA EMISSORA

8.1. A Emissora declara à Debenturista, nesta data, que:

(i) está devidamente autorizada a emitir as Debêntures, a celebrar a presente Escritura e a cumprir com todas as obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto, não sendo exigidas, da Emissora, quaisquer aprovações ambiental, governamental e/ou regulamentar para tanto;

(ii) é companhia atuante no ramo de construção civil e imobiliário;

(iii) a celebração desta Escritura, bem como o cumprimento das obrigações aqui previstas, não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emissora;

(iv) é sociedade por ações devidamente organizada e constituída, de acordo com as leis brasileiras, estando devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;

(v) as pessoas que representam a Emissora na assinatura desta Escritura têm poderes bastantes para tanto;

(vi) todas as informações da Emissora, prestadas no âmbito desta Escritura e dos demais Documentos da Operação são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes e a Emissora se responsabiliza por tais informações prestadas;

(vii) cumpre, e fará com que seus administradores cumpram, com as regras de destinação dos recursos objeto da captação decorrente da presente Emissão, nos termos desta Escritura;

(viii) cumpre, e fará com que seus administradores cumpram, com as normas de conduta previstas na Instrução CVM 414 e na Instrução CVM 400, conforme aplicável, em especial as normas referentes à divulgação de informações e período de silêncio;

(ix) esta Escritura, os demais Documentos da Operação de que seja parte e

as cláusulas neles contidas constituem obrigações legais, válidas e vinculantes da Emissora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

(x) a emissão das Debêntures, a celebração desta Escritura, o cumprimento das obrigações aqui previstas e a realização da Operação de Securitização: (a) não infringem o estatuto social da Emissora, ou qualquer (1) norma aplicável à Emissora, contrato ou instrumento do qual a Emissora e/ou qualquer de suas controladas seja parte , ou pelos quais qualquer de seus ativos esteja sujeito; (2) ordem ou decisão judicial, administrativa ou arbitral em face da Emissora e/ou qualquer de suas controladas; (b) nem resultará em: (1) vencimento antecipado e/ou rescisão de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contratos ou instrumentos do qual a Emissora e/ou qualquer de suas controladas seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; ou (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora e/ou qualquer de suas controladas, que não os previstos nas Debêntures e nos demais Documentos da Operação;

(xi) está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aquelas (a) questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial ou (b) cujo descumprimento não possa causar um efeito adverso relevante no normal desenvolvimento das atividades da Emissora;

(xii) possui todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias ao exercício de suas atividades válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, ou, eventualmente, em fase tempestiva de renovação, conforme a legislação aplicável, exceto por aquelas cuja ausência não possa causar um efeito adverso relevante no normal desenvolvimento das atividades da Emissora;

(xiii) (a) cumpre o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, inclusive às Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas; (b) adota as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais eventualmente apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social; (c) cumpre as determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais; e (d) isenta a Debenturista de quaisquer responsabilidades por qualquer dano ambiental e/ou descumprimento da legislação ambiental, resultante da aplicação dos recursos financeiros obtidos por meio das Debêntures;

(xiv) não tomou e não tomará quaisquer outras fontes ou modalidades de financiamentos sobre a mesma parcela do custo total dos Empreendimentos Imobiliários que tenha sido ou venha a ser financiado com recursos oriundos das Debêntures. Ressalva-se,

JUCESP

contudo, o direito da Emissora de contratar o financiamento dos recursos complementares da parte correspondente às despesas a incorrer que não forem supridas por meio das Debêntures, para o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários descrito nesta Escritura;

(xv) tem integral ciência da forma e condições de negociação das Debêntures, dos CRI, do Termo de Securitização, desta Escritura e dos demais Documentos da Operação, inclusive com a forma de cálculo do valor devido no âmbito das Debêntures e desta Escritura;

(xvi) está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura, e não ocorreu e não existe, na presente data, qualquer hipótese de vencimento antecipado prevista nesta Escritura;

(xvii) recebeu, possui ciência, conhece, não tem dúvidas e está de acordo com todas as regras estabelecidas no Termo de Securitização e demais Documentos da Operação;

(xviii) não exercerá quaisquer direitos de compensação de forma a extinguir, reduzir ou mudar as obrigações de pagamento da Emissora previstas nesta Escritura;

(xix) as demonstrações financeiras, consolidadas e auditadas, datadas de 31 dezembro de 2016 e as informações trimestrais datadas de 30 de junho de 2017 representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Emissora nas referidas datas e para os respectivos períodos e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil e refletem corretamente os seus ativos, passivos e contingências, e desde as datas acima mencionadas não houve nenhuma alteração adversa relevante e nem aumento substancial do endividamento da Emissora;

(xx) as opiniões e análises expressas no Formulário de Referência da Emissora são dadas de boa-fé e consideram todas as circunstâncias materiais relevantes, são verdadeiras e não são enganosas, incorretas ou inverídicas;

(xxi) as informações constantes do Formulário de Referência da Emissora nos termos da Instrução CVM 480 e eventualmente complementadas por comunicados ao mercado, fatos relevantes e disponíveis na página da CVM na Internet são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada no âmbito da Oferta com relação à Emissora;

(xxii) não tem conhecimento de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental com relação ao qual tenha havido citação, notificação ou outra forma de ciência formal pela Emissora que possa vir a afetar a capacidade da Emissora de cumprir suas obrigações previstas no

JUCESP

âmbito das Debêntures e desta Escritura;

(xxiii) as informações a respeito da Emissora prestadas nesta Escritura e nos demais Documentos da Operação são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada no âmbito da Oferta com relação à Emissora;

(xxiv) respeita 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 que a utilização dos valores objeto das Debêntures não implicará na violação da Legislação Socioambiental;

(xxv) possui experiência na celebração de contratos financeiros da natureza daqueles envolvidos na Operação de Securitização e entende os riscos inerentes a tal Operação de Securitização;

(xxvi) não tem conhecimento da existência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento nacional, ou estrangeiro, conforme aplicável contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, Leis Anticorrupção, conforme aplicável, pela Emissora ou pelas suas controladas;

(xxvii) não está sujeita ao *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e ao *UK Bribery Act 2010*;

(xxviii) (a) cumpre e faz com que seus diretores e membros do conselho de administração, observem os dispositivos de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, conforme aplicável, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção, conforme aplicável; (b) abstém-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; (c) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente à Debenturista, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias; e (d) realizará eventuais pagamentos devidos à Debenturista exclusivamente por meio de transferência bancária;

(xxix) mantém políticas e procedimentos internos que visam a assegurar o integral cumprimento das Leis Anticorrupção; e

(xxx) até a presente data, não tem conhecimento da ocorrência das seguintes

JUCESP

hipóteses: **(a)** ter utilizado ou utilizar recursos para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa à atividade política; **(b)** fazer ou ter feito qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; **(c)** ter realizado ou realizar ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer "oficial do governo" (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; **(d)** praticar ou ter praticado quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; **(e)** ter realizado ou realizar qualquer pagamento ou tomar qualquer ação que viole qualquer Lei Anticorrupção; ou **(f)** ter realizado ou realizar um ato de corrupção, pago propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido.

8.2. Caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas, a Emissora se compromete a notificar a Debenturista em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de seu conhecimento sobre a ocorrência de tal fato.

9. DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba à Debenturista em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como renúncia a este, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

9.2. A presente Escritura é firmada em caráter irrevogável e irretratável, salvo na hipótese de não preenchimento dos requisitos relacionados na Cláusula 2ª acima, obrigando as partes por si e seus sucessores.

9.3. Caso qualquer das disposições ora aprovadas 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 substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

9.4. Esta Escritura constitui o único e integral acordo entre as Partes, com relação ao objeto nela previsto.

9.5. As palavras e os termos constantes desta Escritura, aqui não

JUCESP

expressamente definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira que, eventualmente, durante a vigência da presente Escritura, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos por ambas as partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos ou fatos, deverão ser compreendidos e interpretados em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

9.6. As Partes declaram, mútua e expressamente, que a presente Escritura foi celebrada respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

9.7. Esta Escritura e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784 da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil"), reconhecendo as partes, desde já, que independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura.

9.8. As Partes concordam que a presente Escritura, poderá ser alterada, 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, B3 (segmento CETIP UTVM) e/ou demais reguladores; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros; (iv) na hipótese de alteração da proporção da alocação dos recursos a cada um dos Empreendimentos Imobiliários, e (v) na hipótese de, por ocasião do encerramento da Oferta, a demanda apurada junto a investidores para a subscrição e integralização dos CRI ser inferior a R$270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais), nos termos da cláusula 3.4.3, acima, desde que, em qualquer caso acima, tal alteração não represente prejuízo, custo ou despesa adicional aos titulares de CRI.

9.9. Caso existam Debêntures não integralizadas na data em que qualquer pagamento for devido sob as Debêntures, observado o disposto na Cláusula 2.1.3 do Contrato de Cessão, os valores a serem pagos pela Emissora sob referidas Debêntures não integralizadas, incluindo aqueles decorrentes da Cláusula 5 acima, serão automaticamente compensados, nos termos do art. 368 do Código Civil, com o Preço de Integralização da respectiva Debênture, devido por seu subscritor, de modo que nenhum valor será deverá ser desembolsado pela Emissora em relação à Debêntures não integralizadas.

9.9.1. Exceto pela hipótese prevista acima, os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura não serão passíveis de compensação com eventuais créditos detidos pela Emissora contra a Debenturista que não aqueles mencionados no item 9.9 acima e o não pagamento dos valores devidos no prazo acordado poderá ser cobrado pela Debenturista e eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos dos artigos 784 e 785 do Código de Processo Civil.

JUCESP

9.10. Para fins da presente Escritura, "Documentos da Operação", conjuntamente, significam (a) a presente Escritura; (b) a Escritura de Emissão de CCI; (c) o Contrato de Cessão; (d) o Termo de Securitização; (e) o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, com Compromisso de Subscrição, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 104ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.*", celebrado entre a Securitizadora, o Coordenador Líder, a Emissora e a Debenturista; e (f) os demais instrumentos celebrados no âmbito da emissão de CRI e da Oferta.

10. LEI E FORO

10.1. A presente Escritura reger-se-á pelas leis brasileiras.

10.2. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas desta Escritura, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim justas e contratadas, as partes firmam a presente Escritura, em 5 (cinco) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 6 de setembro de 2017.

[restante da página intencionalmente deixado em branco.
seguem páginas de assinaturas]

JUCESP

(Página de assinaturas 1 de 5 do Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da Construtora Tenda S.A.)

CONSTRUTORA TENDA S.A.

Por:
Cargo: Rodrigo Osmo
Diretor Presidente

Por:
Cargo: Marcelo Melo
Diretor Executivo de Negócios

JUCESP
3.708.17

(Página de assinaturas 2 de 5 do Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da Construtora Tenda S.A.)

ARES SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Por:
Cargo: Arley Custódio Fonseca
RG: 27.946.485-X SSP/SP
CPF/MF: 307.140.588-07

Por:
Cargo:

JUCESP

(Página de assinaturas 4 de 5 do Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da Construtora Tenda S.A.)

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Por:
Cargo:

Flávio Scarpelli Souza
CPF: 293.224.508-27

Por:
Cargo:

Ana Eugênia de Jesus Souza Queiroga
RG 15461802000-3
009.635.843-24

JUCESP

(Página de assinaturas 5 de 5 do Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da Construtora Tenda S.A.)

Testemunhas

1. _____
Nome: Renci Paula Souza
CPF: 304.197.748-66

2. _____
Nome:
CPF:

JUCESP
27 SET 2017
SEDE
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, CIÊNCIA TECNOLOGIA E INOVAÇÃO
JUCESP
DEBÊNTURES
FLÁVIA R. CRITTI SOARES
SECRETÁRIA GERAL
SP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
ED002257-3/000
JUCESP

ANEXO I - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Denominação	Endereço	Matrícula	SPE / CNPJ	Cronograma De Destinação Dos Recursos	% Do Valor Da Oferta No Empreendimento	Orçamento Previsto (R$)	Montante De Recursos Já Despendidos (R$)	Necessidade Remanescente De Recursos Até A Conclusão (R$)	Regime de Incorporação
Jardins de Guarulhos	Uma área de terras, com benfeitorias, sem denominação especial, desmembrado de um terreno maior, no bairro das Lavras, lugar denominado "Vargem do Pontim", perímetro rural do município de Guarulhos, perfazendo a área de 24.675,00 metros quadrados, mais ou menos, fazendo frente para a Estrada de Itaverava, também conhecida por Estrada Ituverava ou ainda Estrada Itaberava.	15.596 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos/SP	Não aplicável – empreendimento realizado diretamente pela Devedora	08/2020	10%	40.276.808	-	40.276.808	Não.
Nova Zelândia – Cotia	Um terreno urbano designado por REMANESCENTE 'C-2', situado no Bairro da Graça, no Município e Comarca de Cotia-SP, situado na Rua Doutora Aparecida Fernandes de Jesus Domingues, encerrando a área total de 27.864,13 metros quadrados.".	90.201 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Cotia/SP	Não aplicável – empreendimento realizado diretamente pela Devedora	02/2019	9%	84.938.931	58.609.881	26.329.050	Incorporação Imobiliária do Condomínio Nova Zelândia Cond. 2, com patrimônio de afetação.
Alpes – Villa Itália	Terreno situado na Avenida Raimundo Pereira de Magalhães, na Fazenda Anastácio – Capuava, no Distrito do Jaraguá, designado lote 3, totalizando uma área de 11.360,71m²	238.797 do 18º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP	Não aplicável – empreendimento realizado diretamente pela Devedora	08/2019	8%	31.196.524	7.857.143	23.339.381	

Altos de Itaquera I	Um terreno com frente para a esquina da Rua Agrimensor Sugaya e rua Matashiro Yamagushi, na Seção Colônia de Vila Carmozina, no Distrito de Guaianazes, zona rural, correspondente ao lote n. 102, tendo uma área de 27.400,00m².	52.555 do 7º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Não aplicável – empreendimento realizado diretamente pela Devedora	01/2020	10%	30.207.014	2.763.313	27.443.702	
Butantã – Água-Marinha	Um terreno situado na Rua Kenkiti Shimomoto e Estrada dos Andradas, constituído pelos lotes 11, 12, 13, 14 e 15, quadra B, da Chácara Bussocaba, no 13º Subdistrito – Butantã, perímetro formado pelos pontos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9, encerrando a área de 31.408,48m²	193.143 do 18º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP	Não aplicável – empreendimento realizado diretamente pela Devedora	12/2018	7%	25.054.026	1.910.570	23.143.455	
Butantã – Esmeralda	Um terreno situado na Rua Santa Amélia, esquina com a Rua Joaquim Lapas Veiga, lotes 1, 2 e 3, quadra "C", na Chácara Bussocaba, 13º Subdistrito – Butantã, encerrando a área de 13.273,80m²	233.943 do 18º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP	Não aplicável – empreendimento realizado diretamente pela Devedora	06/2020	11%	32.918.482	2.344.791	30.573.691	Não.
Butantã – Granada	Um terreno situado na Rua Kenkiti Shimomoto e Estrada dos Andradas, constituído pelos lotes 11, 12, 13, 14 e 15, quadra B, da Chácara Bussocaba, no 13º Subdistrito – Butantã, perímetro formado pelos pontos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9, encerrando a área de 31.408,48m²	193.143 do 18º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP	Não aplicável – empreendimento realizado diretamente pela Devedora	08/2019	7%	22.632.359	1.563.194	21.069.165	Não.
Estância das Flores	Um terreno situado na Vila Nova Bonsucesso, de frente para a Rua Turvolândia, encerrando a área de 21.679,18m²	124.249 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos/SP	Não aplicável – empreendimento realizado diretamente pela Devedora	01/2019	4%	14.076.071	3.012.679	11.063.392	Não.
Jardim Girassol II	Uma área de térreas, denominada A-4-1, com 50.176,05m², situado na Rua Anna Ortega Traballi, no Bairro Alto da Ponte, no 2º Subdistrito – Santana do Paraíba, Comarca de São José dos Campos.	9.834 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Campos/SP	Não aplicável – empreendimento realizado diretamente pela Devedora	12/2018	8%	72.535.970	44.448.145	28.087.825	Não.

Jardim das Camélias	Um terreno situado no perímetro urbano da Cidade e Comarca de Suzano, designado por gleba n. 2, encerrando a área de 23.728,79m².	208 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Suzano/SP	Não aplicável – empreendimento realizado diretamente pela Devedora	09/2019	7%	21.376.815	1.332.187	20.044.629	Sim. Incorporação imobiliária do empreendimento "Estância das Flores", enquadrado no Programa Minha Casa Minha Vida, com patrimônio de afetação.
Parque Botânico – Eucalipto	Avenida dos Ourives, n.º 951, esquina com a Rua Giovanni de Conegliano, área B, na Saúde – 21º Subdistrito, encerrando a área de 35.594,36m²; Sítio Chapa ou Cerrado Grande, na Saúde, 21º Subdistrito, encerrando a área de 21.421,55m²; Caminho antigo, Sítio Chapa ou Cerrado Grande, na Saúde, -21º Subdistrito, encerrando a área de 1.617,74m²	200.447, 102.710 e 102.711, todas do 14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP	Não aplicável – empreendimento realizado diretamente pela Devedora	08/2020	1%	20.926.632	400.000	20.526.632	Sim. Incorporação Imobiliária do Condomínio Residencial Jardim Girassol II, com patrimônio de afetação.
Parque Botânico – Jaborandis	Avenida dos Ourives, n.º 951, esquina com a Rua Giovanni de Conegliano, área B, na Saúde – 21º Subdistrito, encerrando a área de 35.594,36m²; Sítio Chapa ou Cerrado Grande, na Saúde, 21º Subdistrito, encerrando a área de 21.421,55m²; Caminho antigo, Sítio Chapa ou Cerrado Grande, na Saúde, -21º Subdistrito, encerrando a área de 1.617,74m²	200.447, 102.710 e 102.711, todas do 14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP	Não aplicável – empreendimento realizado diretamente pela Devedora	11/2019	7%	21.044.911	400.000	20.644.911	Não.

Parque Botânico – Jasmim	Avenida dos Ourives, n.º 951, esquina com a Rua Giovanni de Conegliano, área B, na Saúde – 21º Subdistrito, encerrando a área de 35.594,36m²; Sítio Chapa ou Cerrado Grande, na Saúde, 21º Subdistrito, encerrando a área de 21.421,55m²; Caminho antigo, Sítio Chapa ou Cerrado Grande, na Saúde, -21º Subdistrito, encerrando a área de 1.617,74m²	200.447, 102.710 e 102.711, todas do 14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP	Não aplicável – empreendimento realizado diretamente pela Devedora	04/2020	5%	20.582.752	400.000	20.182.752	Não.
Santa Monica I – Pitangueiras	Terreno de forma irregular situado no perímetro urbano do Município e Comarca de Suzano, São Paulo, encerrando a área de 14.773,26m².	52.881 do Registro de Imóveis da Comarca de Suzano/SP.	Não aplicável – empreendimento realizado diretamente pela Devedora	11/2018	6%	18.821.331	1.090.060	17.731.271	Não.

ANEXO I - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Denominação	Endereço	Matrícula	SPE / CNPJ	Cronograma De Destinação Dos Recursos	% Do Valor Da Oferta No Empreendimento	Orçamento Previsto (R$)	Montante De Recursos Já Despendidos (R$)	Necessidade Remanescente De Recursos Até A Conclusão (R$)	Regime de Incorporação
Jardins de Guarulhos	Uma área de terras, com benfeitorias, sem denominação especial, desmembrado de um terreno maior, no bairro das Lavras, lugar denominado "Vargem do Pontim", perímetro rural do município de Guarulhos, perfazendo a área de 24.675,00 metros quadrados, mais ou menos, fazendo frente para a Estrada de Itaverava, também conhecida por Estrada Ituverava ou ainda Estrada Itaberava.	15.596 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos/SP	Não aplicável – empreendimento realizado diretamente pela Devedora	08/2020	10%	40.276.808	-	40.276.808	Não.
Nova Zelândia – Cotia	Um terreno urbano designado por REMANESCENTE 'C-2', situado no Bairro da Graça, no Município e Comarca de Cotia-SP, situado na Rua Doutora Aparecida Fernandes de Jesus Domingues, encerrando a área total de 27.864,13 metros quadrados.".	90.201 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Cotia/SP	Não aplicável – empreendimento realizado diretamente pela Devedora	02/2019	9%	84.938.931	58.609.881	26.329.050	Incorporação Imobiliária do Condomínio Nova Zelândia Cond. 2, com patrimônio de afetação.
Alpes – Villa Itália	Terreno situado na Avenida Raimundo Pereira de Magalhães, na Fazenda Anastácio – Capuava, no Distrito do Jaraguá, designado lote 3, totalizando uma área de 11.360,71m²	238.797 do 18º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP	Não aplicável – empreendimento realizado diretamente pela Devedora	08/2019	8%	31.196.524	7.857.143	23.339.381	

Altos de Itaquera I	Um terreno com frente para a esquina da Rua Agrimensor Sugaya e rua Matashiro Yamagushi, na Seção Colônia de Vila Carmozina, no Distrito de Guaianazes, zona rural, correspondente ao lote n. 102, tendo uma área de 27.400,00m².	52.555 do 7° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Não aplicável – empreendimento realizado diretamente pela Devedora	01/2020	10%	30.207.014	2.763.313	27.443.702	
Butantã – Água-Marinha	Um terreno situado na Rua Kenkiti Shimomoto e Estrada dos Andradas, constituído pelos lotes 11, 12, 13, 14 e 15, quadra B, da Chácara Bussocaba, no 13° Subdistrito – Butantã, perímetro formado pelos pontos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9, encerrando a área de 31.408,48m²	193.143 do 18° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP	Não aplicável – empreendimento realizado diretamente pela Devedora	12/2018	7%	25.054.026	1.910.570	23.143.455	
Butantã – Esmeralda	Um terreno situado na Rua Santa Amélia, esquina com a Rua Joaquim Lapas Veiga, lotes 1, 2 e 3, quadra "C", na Chácara Bussocaba, 13° Subdistrito – Butantã, encerrando a área de 13.273,80m²	233.943 do 18° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP	Não aplicável – empreendimento realizado diretamente pela Devedora	06/2020	11%	32.918.482	2.344.791	30.573.691	Não.
Butantã – Granada	Um terreno situado na Rua Kenkiti Shimomoto e Estrada dos Andradas, constituído pelos lotes 11, 12, 13, 14 e 15, quadra B, da Chácara Bussocaba, no 13° Subdistrito – Butantã, perímetro formado pelos pontos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9, encerrando a área de 31.408,48m²	193.143 do 18° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP	Não aplicável – empreendimento realizado diretamente pela Devedora	08/2019	7%	22.632.359	1.563.194	21.069.165	Não.
Estância das Flores	Um terreno situado na Vila Nova Bonsucesso, de frente para a Rua Turvolândia, encerrando a área de 21.679,18m²	124.249 do 1° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos/SP	Não aplicável – empreendimento realizado diretamente pela Devedora	01/2019	4%	14.076.071	3.012.679	11.063.392	Não.
Jardim Girassol II	Uma área de térreas, denominada A-4-1, com 50.176,05m², situado na Rua Anna Ortega Traballi, no Bairro Alto da Ponte, no 2° Subdistrito – Santana do Paraíba, Comarca de São José dos Campos.	9.834 do 2° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Campos/SP	Não aplicável – empreendimento realizado diretamente pela Devedora	12/2018	8%	72.535.970	44.448.145	28.087.825	Não.

Jardim das Camélias	Um terreno situado no perímetro urbano da Cidade e Comarca de Suzano, designado por gleba n. 2, encerrando a área de 23.728,79m².	208 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Suzano/SP	Não aplicável – empreendimento realizado diretamente pela Devedora	09/2019	7%	21.376.815	1.332.187	20.044.629	Sim. Incorporação imobiliária do empreendimento "Estância das Flores", enquadrado no Programa Minha Casa Minha Vida, com patrimônio de afetação.
Parque Botânico – Eucalipto	Avenida dos Ourives, n.º 951, esquina com a Rua Giovanni de Conegliano, área B, na Saúde – 21º Subdistrito, encerrando a área de 35.594,36m²; Sítio Chapa ou Cerrado Grande, na Saúde, 21º Subdistrito, encerrando a área de 21.421,55m²; Caminho antigo, Sítio Chapa ou Cerrado Grande, na Saúde, -21º Subdistrito, encerrando a área de 1.617,74m²	200.447, 102.710 e 102.711, todas do 14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP	Não aplicável – empreendimento realizado diretamente pela Devedora	08/2020	1%	20.926.632	400.000	20.526.632	Sim. Incorporação Imobiliária do Condomínio Residencial Jardim Girassol II, com patrimônio de afetação.
Parque Botânico – Jaborandis	Avenida dos Ourives, n.º 951, esquina com a Rua Giovanni de Conegliano, área B, na Saúde – 21º Subdistrito, encerrando a área de 35.594,36m²; Sítio Chapa ou Cerrado Grande, na Saúde, 21º Subdistrito, encerrando a área de 21.421,55m²; Caminho antigo, Sítio Chapa ou Cerrado Grande, na Saúde, -21º Subdistrito, encerrando a área de 1.617,74m²	200.447, 102.710 e 102.711, todas do 14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP	Não aplicável – empreendimento realizado diretamente pela Devedora	11/2019	7%	21.044.911	400.000	20.644.911	Não.

Parque Botânico – Jasmim	Avenida dos Ourives, n.º 951, esquina com a Rua Giovanni de Conegliano, área B, na Saúde – 21º Subdistrito, encerrando a área de 35.594,36m²; Sítio Chapa ou Cerrado Grande, na Saúde, 21º Subdistrito, encerrando a área de 21.421,55m²; Caminho antigo, Sítio Chapa ou Cerrado Grande, na Saúde, -21º Subdistrito, encerrando a área de 1.617,74m²	200.447, 102.710 e 102.711, todas do 14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP	Não aplicável – empreendimento realizado diretamente pela Devedora	04/2020	5%	20.582.752	400.000	20.182.752	Não.
Santa Monica I – Pitangueiras	Terreno de forma irregular situado no perímetro urbano do Município e Comarca de Suzano, São Paulo, encerrando a área de 14.773,26m².	52.881 do Registro de Imóveis da Comarca de Suzano/SP.	Não aplicável – empreendimento realizado diretamente pela Devedora	11/2018	6%	18.821.331	1.090.060	17.731.271	Não.

43 JUCESP
27 09 17

ANEXO II - MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO CONFORME PREVISTO NA CLÁUSULA 4.1.7 DESTA ESCRITURA

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE DEBÊNTURES

N.º 1

Emissora

CONSTRUTORA TENDA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta categoria A perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Álvares Penteado, n.º 61, 5º andar, Centro, CEP 01012-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o n.º 71.476.527/0001-35, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Tenda").

Debenturista ou Subscritor

ARES SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 18.906.382/0001-82, na qualidade de subscritora das Debêntures, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de titular das Debêntures ("Debenturista").

Características da Emissão

Foram emitidas 270.000 (duzentas e setenta mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) em 6 de setembro de 2017 ("Emissão").

A emissão das Debêntures se insere no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários aos quais o Crédito Imobiliário será vinculado como lastro ("Operação de Securitização").

A Debenturista tem interesse em realizar cessão onerosa do Crédito Imobiliário à Securitizadora, nos termos do artigo 3º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514"), para que o Crédito Imobiliário sirva de lastro para emissão de certificados de recebíveis Imobiliários ("CRI").

Os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública de distribuição em regime de melhores esforços, ressalvado o compromisso de subscrição do Coordenador Líder, nos termos da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Oferta" e "Instrução CVM 400") e serão destinados a investidores qualificados, conforme definido no artigo 9º-B da Instrução da CVM n.º 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada ("Titulares de CRI").

JUCESP
27 09 17

Na hipótese de, por ocasião do encerramento da Oferta, a demanda apurada junto a investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 270.000 (duzentos e setenta mil) CRI, a essa quantidade de Debêntures inicialmente emitida, que conferirá lastro aos CRI, será reduzida proporcionalmente, com o consequente cancelamento das Debêntures não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditivo à *"Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures, em Série Única, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da Construtora Tenda S.A."* ("Escritura").

A Emissão foi realizada e a Escritura foi celebrada com base nas deliberações tomadas pelo Conselho de Administração da Emissora em reunião realizada em 6 de setembro de 2017 ("RCA"), por meio da qual se aprovou, dentre outros, a Emissão, incluindo seus termos e condições, conforme o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

Cálculo da Subscrição

Quantidade de Debêntures subscritas	Série das Debêntures Subscritas	Valor Nominal Unitário:	Valor de integralização:
270.000	Série Única	R$1.000,00 (um mil reais)	Integralização a ser realizada na periodicidade e conforme valores previstos da Escritura

Integralização

O Subscritor, neste ato, declara para todos os fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e da Escritura, firmada, em caráter irrevogável e irretratável, referente à emissão privada de debêntures da Emissora.

A integralização das Debêntures ocorrerá na forma e periodicidade prevista na Escritura.

Declaro, para todos os fins, **(i)** estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; **(ii)** ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos na Escritura	Declaro, para todos os fins, **(i)** estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; **(ii)** ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos na Escritura; e **(iii)** que os recursos utilizados para a integralização das Debêntures não são provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei n.º 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada.

SP - 20775554v1

JUCESP
27 09 17

São Paulo, __ de __ de 2017.	São Paulo, __ de __ de 2017.
CONTRUTORA TENDA S.A.	**ARES SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Informações Adicionais

Para informações adicionais sobre a presente emissão, os interessados deverão dirigir-se à Emissora e à Debenturista nos endereços indicados abaixo:

Emissora:

CONSTRUTORA TENDA S.A.
Rua Álvares Penteado, n.º 61, 5º andar
São Paulo – SP, CEP: 01012-001
At.: Nadia Luchiari e Eduardo Simas
Telefone: (11) 3111-9810 e (11) 3111-2711
E-mail: nluchiari@tenda.com e esimas@tenda.com

Debenturista:

ARES SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12
São Paulo – SP
CEP: 04.506-000
At.: Arley Custódio Fonseca
Telefone: (11) 3071-4475
E-mail: middle@apicesec.com.br // juridico@apicesec.com.br

JUCESP
27 09 17

ANEXO III - MODELO DE RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO DA DESTINAÇÃO DE RECURSOS

CONSTRUTORA TENDA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta categoria A perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Álvares Penteado, nº 61, 5º andar, Centro, CEP 01012-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 71.476.527/0001-35, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, em cumprimento ao disposto na Cláusula 3.5.7 do "*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da Construtora Tenda S.A.*" firmado pela Emissora em 6 de setembro de 2017 ("Escritura de Emissão de Debêntures"), DECLARA que os recursos recebidos em virtude da integralização das debêntures emitidas no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, foram utilizados, até a presente data, para a finalidade prevista na Cláusula 3.5 da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descrito abaixo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes anexos ao presente relatório:

Nome do Empreendimento	**Valor Total aplicado no Empreendimento até o momento**	**Destinação dos Recursos (descrever em que etapa do projeto aplicou os recursos)**

São Paulo, [•] de [•] de [•].

CONSTRUTORA TENDA S.A.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

JUCESP
27 09 17

MODELO DE RECIBO DE INTEGRALIZAÇÃO CONFORME PREVISTO NA CLÁUSULA 4.5.3 DESTA ESCRITURA

RECIBO DE INTEGRALIZAÇÃO DE DEBÊNTURES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DA CONSTRUTORA TENDA S.A.

Emissora

CONSTRUTORA TENDA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta categoria A perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Álvares Penteado, n.º 61, 5º andar, Centro, CEP 01012-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o n.º 71.476.527/0001-35, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Tenda").

Debenturista

ARES SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 18.906.382/0001-82, na qualidade de cessionária do Crédito Imobiliário (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) ("Securitizadora").

Declarações

Foram integralizadas, nesta data, __ (__) debêntures emitidas nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da Construtora Tenda S.A.*", celebrado em 6 de setembro 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 4.5.3 da Escritura de Emissão de Debêntures.

A Emissora dá-se por satisfeita para nada mais reclamar, seja a que título for, outorgando a mais plena, geral, irrevogável e irretratável quitação de todas e quaisquer obrigações oriundas

JUCESP
27 09 17

das Debêntures Integralizadas.

São Paulo, __ de __ de 2017

CONSTRUTORA TENDA S.A.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

JUCESP
27 09 17

ANEXO V – MODELO DE DECLARAÇÃO

São Paulo, [•] de [•] de [•].

À
ÁPICE SECURITIZADORA S.A.
Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi
São Paulo/SP
CEP 01407-200
At.: Arley Custódio Fonseca

Ref.: INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, DA CONSTRUTORA TENDA S.A.

Prezados Senhores,

A **CONSTRUTORA TENDA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta categoria A perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Álvares Penteado, n.º 61, 5º andar, Centro, CEP 01012-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o n.º 71.476.527/0001-35, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, vem pela presente, nos termos do "Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da Construtora Tenda S.A." ("Escritura de Emissão de Debêntures"), declarar que: (i) as obrigações por ela assumidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do Contrato de Cessão (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) permanecem válidas; (ii) no seu melhor conhecimento, as declarações por ela prestadas quando da celebração da Escritura de Emissão de Debêntures permanecem em vigor; (ii) não ocorreram quaisquer hipóteses de Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures); e (iii) não têm conhecimento de atos praticados em desacordo com o Estatuto Social da Emissora.

Permanecemos à disposição para apresentar quaisquer documentos e/ou comprovar o quanto disposto nesta declaração, caso assim solicitado.

Sendo o que nos cabia para o momento, colocamo-nos à disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos necessários.

Atenciosamente,

CONSTRUTORA TENDA S.A.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

SP - 20775554v1

ANEXO IV - TERMO DE SECURITIZAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

para emissão de

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 104ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.
Companhia Aberta
CNPJ/MF nº 12.130.744/0001-00

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO DA 104ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes

1. **ÁPICE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 12.130.744/0001-00, neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Emissora", conforme o caso); e

2. **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araújo, nº 221, conjunto 93, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato devidamente representada na forma do seu contrato social ("Agente Fiduciário", sendo a Emissora e o Agente Fiduciário doravante denominados, quando em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte");

CONSIDERANDO QUE:

(i) A **CONSTRUTORA TENDA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta categoria A perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Álvares Penteado, n.º 61, 5º andar, Centro, CEP 01012-001, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 71.476.527/0001-35 ("Tenda" ou "Devedora") celebrou com a **ARES SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 18.906.382/0001-82 ("Cedente") a Escritura de Emissão de Debêntures (conforme abaixo definida), por meio do qual a Devedora emitiu Debêntures (conforme abaixo definidas), as quais foram subscritas, de forma privada, pela Cedente;

(ii) Os recursos a serem captados pela Devedora serão destinados para financiamento dos Empreendimentos Imobiliários (conforme abaixo definidos) pela Emissora ou por suas controladas especificadas no Anexo I à Escritura de Emissão de Debêntures ("SPEs Investidas"), sendo que, neste último caso, a Emissora deverá transferir os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures para as SPEs Investidas, por meio de aporte de capital, mútuo ou adiantamento para futuro aumento de capital, e tomar todas as providências para que elas os utilizem nos Empreendimentos Imobiliários, por meio do pagamento de parcelas do valor de aquisição de terrenos ou construção e desenvolvimento de tais Empreendimentos Imobiliários, no qual não está incluso: (a) o financiamento do reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Devedora ou pelas SPEs Investidas referentes a tais Empreendimentos Imobiliários, e/ou, (b) o financiamento do reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Devedora referentes à participação em tais sociedades de propósito específico. Os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a emissão das Debêntures somente

serão destinados para despesas iniciadas a partir da data de integralização das Debêntures e dos CRI, observado que tais recursos não serão utilizados para qualquer reembolso de despesas incorridas e desembolsadas pela Devedora anteriormente à referida data;

(iii) A Devedora tem por objeto social **(a)** a execução de obras de construção civil; **(b)** a promoção, participação, administração ou produção de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, incluindo incorporação e loteamento de imóveis próprios ou de terceiros; **(c)** a aquisição e a alienação de imóveis, prontos ou a construir, residenciais ou comerciais, terrenos e frações ideais vinculadas ou não a unidades futuras; **(d)** a prestação de serviços; **(e)** a intermediação da comercialização de quotas de consórcio; **(f)** a locação de imóveis próprios; **(g)** a participação em outras sociedades, no Brasil e no exterior; e **(h)** o desenvolvimento e a implementação de estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios e de terceiros;

(iv) Em razão da emissão das Debêntures pela Devedora e após a subscrição das Debêntures pela Cedente, esta emitiu a CCI (conforme abaixo definida), por meio da celebração da Escritura de Emissão de CCI (conforme abaixo definida) com a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de instituição custodiante;

(v) A Emissora, nos termos do artigo 3º da Lei 9.514, tem por objeto a aquisição e securitização de créditos imobiliários e a emissão e colocação, no mercado financeiro de certificados de recebíveis imobiliários;

(vi) A Cedente, a Emissora e a Devedora celebraram o Contrato de Cessão (conforme abaixo definido), o qual previu a realização de cessão onerosa, à Emissora, da CCI representativa da totalidade do Crédito Imobiliário, para que a CCI sirva de lastro para emissão dos CRI, os quais serão distribuídos por meio de oferta pública, nos termos da Instrução CVM 400 e da Instrução CVM 414;

(vii) os CRI serão objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, realizada nos termos da Instrução CVM 400 e deste Termo de Securitização; e

(viii) no âmbito da Oferta, serão outorgadas as opções para emissão de CRI adicionais, por meio de: (a) Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definida); e (b) Opção de Lote Suplementar (conforme abaixo definida), de modo que, caso sejam exercidas a Opção de Lote Adicional e a Opção de Lote Suplementar, a emissão dos CRI será acrescida em 35% (trinta e cinco por cento), atingindo o valor de R$270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais);

celebram o presente Termo de Securitização, para vincular o Crédito Imobiliário, representado pela CCI, aos CRI, nos termos do artigo 8º da Lei 9.514, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 414, e das demais disposições legais aplicáveis e cláusulas abaixo redigidas.

1. DEFINIÇÕES

1.1. Definições. Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

"Agência de Classificação de Risco"	A **Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 201, conjunto 181 e 182, Pinheiros, CEP 05426-100, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 02.295.585/0001-40, responsável pela classificação de risco dos CRI, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista na Cláusula 13.1.1., (viii), deste Termo de Securitização.
"Agente Fiduciário":	A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, que atuará como representante dos Titulares dos CRI conforme as atribuições previstas neste Termo de Securitização, em especial na Cláusula 11.3, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista na Cláusula 13.1.1., (vii), abaixo.
"Amortização":	Significa a amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI, na forma prevista neste Termo de Securitização.
"ANBIMA":	A **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS – ANBIMA**, pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, 230, 13º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 34.271.171/0001-77.
"Anexos":	Os anexos ao presente Termo de Securitização, cujos termos são parte integrante e complementar deste Termo de Securitização para todos os fins e efeitos de direito.
"Anúncio de Encerramento":	O anúncio de encerramento da Oferta a ser divulgado pela Emissora e pelo Coordenador Líder na página da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

"Anúncio de Início":	O anúncio de início da Oferta a ser divulgado pela Emissora e pelo Coordenador Líder na página da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 52 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
"Assembleia Geral":	A Assembleia Geral de titulares de CRI, na forma da Cláusula 7ª deste Termo de Securitização.
"Aviso ao Mercado":	O aviso ao mercado publicado pela Emissora e pelo Coordenador Líder no jornal "Valor Econômico" em 8 de setembro de 2017, e divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400.
"Aviso de Recebimento":	O comprovante escrito, emitido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, relativo ao recebimento de quaisquer notificações, com a assinatura da pessoa que recebeu e a data da entrega do documento, que possui validade jurídica para a comprovação do recebimento do objeto postal ao qual se vincula.
"B3":	**B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – SEGMENTO CETIP UTVM**, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, para prestação de serviços de custódia de ativos escriturais e liquidação financeira.
"Banco Liquidante":	O **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04344-902, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável por operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, nos termos da Cláusula 3.22 abaixo, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista na Cláusula 13.1.1., item (v), deste Termo de Securitização.
"Boletim de Subscrição":	O boletim de subscrição por meio do qual os Investidores subscreverão os CRI.

"Brasil" ou "País":	A República Federativa do Brasil.
"CCI":	A Cédula de Crédito Imobiliário emitida pela Cedente para representação do Crédito Imobiliário, a qual encontra-se descrita no Anexo V ao presente Termo de Securitização.
"Cedente":	A **ARES SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 18.906.382/0001-82.
"CETIP21":	O módulo CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
"CMN":	O Conselho Monetário Nacional.
"CNPJ/MF":	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
"Código ANBIMA":	O "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários", conforme em vigor nesta data.
"Código Civil":	Lei Federal n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"COFINS":	A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
"Compromisso de Subscrição":	O compromisso assumido pelo Coordenador Líder no Contrato de Distribuição, desde que atendidas as condições precedentes constantes da cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição, de subscrever e integralizar CRI equivalentes à diferença entre (i) 100.000 (cem mil) CRI; e (ii) a quantidade de CRI efetivamente subscrita e integralizada até a data de encerramento do Prazo Máximo de Colocação, a ser exercido ao fim do Prazo Máximo de Colocação, caso não tenham sido subscritos e integralizados CRI equivalentes a 100.000 (cem mil) CRI e desde que não ocorra neste período nenhuma ação da Standard&Poors que rebaixe o rating da Devedora, resultando em um rating inferior a BBB+(Bra), em escala local, independentemente da perspectiva.

"Conta Centralizadora":	Significa a conta corrente de titularidade da Emissora, n.º 20375-8, mantida na agência n.º 0350 do Itaú Unibanco S.A. (341), na qual serão depositados os recursos decorrentes da integralização dos CRI e demais recursos relativos ao Crédito Imobiliário, observado o disposto na Cláusula 4.2.1 abaixo.
"Contrato de Cessão":	O "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário e Outras Avenças*", celebrado entre a Emissora, a Cedente e a Devedora.
"Contrato de Distribuição":	O "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, com Compromisso de Subscrição, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 104ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.*", celebrado entre o Coordenador Líder, a Emissora, a Devedora e a Cedente.
"Coordenador Líder":	A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS,** com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, 10º andar, Itaim Bibi, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 02.332.886/0011-78, na qualidade de instituição intermediária líder da distribuição dos CRI, sendo-lhe devido, para tanto, o comissionamento previsto no Contrato de Distribuição.
"Crédito Imobiliário":	São os créditos imobiliários representados pela CCI e oriundos das Debêntures, com valor total da emissão de R$270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.
"CRI":	Os certificados de recebíveis imobiliários da 104ª série da 1ª emissão da Emissora.
"CRI em Circulação":	Todo(s) o(s) CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora, pela

	Devedora e 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.
"CSLL":	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
"Custodiante":	A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, responsável pela custódia da Escritura de Emissão de CCI representativa do Crédito Imobiliário e por efetuar o lançamento dos dados e informações da CCI na B3, conforme as atribuições previstas na Escritura de Emissão de CCI, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista na Cláusula 13.1.1., (vi), deste Termo de Securitização.
"CVM":	A Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Emissão":	A data de emissão dos CRI, qual seja, 06 de setembro de 2017.
"Data de Emissão da CCI":	A data de emissão da CCI é 06 de setembro de 2017.
"Data de Emissão das Debêntures":	A data de emissão das Debêntures, qual seja, 06 de setembro de 2017.
"Datas de Integralização":	A integralização dos CRI ocorrerá durante todo o Prazo Máximo de Colocação, observados os eventos que ensejam o encerramento da Oferta, conforme previstos no Contrato de Distribuição, sendo cada uma, uma "Data de Integralização".
"Data de Vencimento":	A data de vencimento efetiva dos CRI, qual seja, 18 de janeiro de 2021.
"Debêntures":	As 270.000 (duzentas e setenta mil) debêntures, em série única, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 3ª emissão da Devedora, emitidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Despesas":	As despesas a serem direta ou indiretamente arcadas

pela Devedora, incorridas ou a incorrer pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função, desde que prévia e expressamente aprovadas pela Devedora listadas na Cláusula 13 abaixo.

"Dias Úteis": Todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.

"Devedora" ou "Tenda": **CONSTRUTORA TENDA S.A.**, qualificada no considerando (i) deste Termo de Securitização.

"Distribuição Parcial": A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, na forma do artigo 30 da Instrução CVM 400, desde que haja a colocação de CRI equivalentes ao Montante Mínimo.

O investidor poderá, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja distribuição: **(i)** da totalidade dos CRI ofertados, sem considerar o eventual exercício da Opção de Lote Adicional e da Opção de Lote Suplementar; ou **(ii)** de uma proporção ou quantidade mínima dos CRI originalmente objeto da Oferta, definida conforme critério do próprio investidor, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo.

Na hipótese prevista no item (ii), acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade dos CRI por ele subscritos e integralizados ou quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI por ele subscritos e integralizados.

Caso a quantidade de CRI integralizada seja inferior ao necessário para atingir o Valor Total da Emissão, respeitada a colocação de CRI equivalentes ao Montante Mínimo os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora.

"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)** este Termo de Securitização; **(v)** os Prospectos; **(vi)** o boletim de subscrição das Debêntures; **(vii)** o Contrato de Distribuição; e **(viii)** os

	demais instrumentos celebrados no âmbito da Emissão e da Oferta.
"Edital de Oferta de Resgate Antecipado":	O anúncio, a ser divulgado no "Jornal Valor Econômico" e/ou por meio de carta, a ser enviada eletronicamente aos Titulares de CRI pelo Agente Fiduciário, que deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.
"Emissão":	Significa a emissão dos CRI. A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada consoante o Estatuto Social da Emissora, mediante deliberação tomada em reunião de Diretoria da Emissora realizada em 31 de julho de 2017, cuja ata foi devidamente registrada na JUCESP em 18 de agosto de 2017, sob o nº 377.751/17-0 e publicada no jornal "DCI" em 6 de setembro de 2017 e no Diário Oficial Empresarial do Estado de São Paulo em 6 de setembro de 2017, por meio da qual foi autorizado o aumento do limite da 1ª emissão de CRI da Securitizadora para até R$30.000.000.000,00 (trinta bilhões de reais), sendo que, até a presente data, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive já considerando os referidos CRI, no valor de R$10.548.455.155,24 (dez bilhões, quinhentos e quarenta e oito milhões, quatrocentos e cinquenta e cinco mil, cento e cinquenta e cinco reais e vinte e quatro centavos), não atingiu este limite.
"Emissora" ou "Securitizadora":	A **ÁPICE SECURITIZADORA S.A.**, acima qualificada, responsável pela aquisição do Crédito Imobiliário e sua vinculação aos CRI, pelo pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI nos termos deste Termo de Securitização, pelo repasse, aos Titulares dos CRI, de todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, dentre outras responsabilidades previstas neste Termo de Securitização, em especial na Cláusula 2.3.1., sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista na Cláusula 13.1.1., itens (ii) a (iv) abaixo.
"Empreendimentos Imobiliários":	Os empreendimentos imobiliários listados no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo VIII ao presente Termo de Securitização, ao quais serão destinados os recursos captados com a Oferta.
"Escritura de Emissão de CCI":	O "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real*

	Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças", celebrado para a emissão da CCI representativa do Crédito Imobiliário, a qual será vinculada aos CRI.
"Escritura de Emissão de Debêntures":	O *"Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da Construtora Tenda S.A."*, celebrado entre a Devedora e a Cedente, com a interveniência anuência da Emissora e do Agente Fiduciário.
"Escriturador":	**ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, parte, CEP 04538-132, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI desta Emissão, nos termos da Cláusula 3.23 abaixo, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista na Cláusula 13.1.1, (v), deste Termo de Securitização.
"Eventos de Resgate Antecipado":	Os eventos que poderão ensejar o resgate antecipado dos CRI, conforme previsto na Cláusula 6ª deste Termo de Securitização.
"IGP-M":	O Índice Geral de Preços ao Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
"IPCA":	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"Instrução CVM 358":	A Instrução da CVM nº 358, de 03 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Instrução CVM 400":	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
"Instrução CVM 414":	A Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
"Instrução CVM 539":	A Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
"Instrução CVM 541":	A Instrução da CVM nº 541, de 20 de dezembro de 2013, conforme alterada.

"Instrução CVM 583":	A Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016.
"Investidores" ou "Titulares de CRI":	Significam os investidores qualificados ou não, conforme definido no artigo 9º-B e 9º-A da Instrução CVM 539.
"IOF/Câmbio":	O Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
"IOF/Títulos":	O Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
"IRRF":	O Imposto de Renda Retido na Fonte.
"IRPJ":	O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
"JUCESP":	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
"Lei 4.591":	A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada.
"Lei 9.514":	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
"Lei 10.931":	A Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
"Lei das Sociedades por Ações":	A Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"MDA":	MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
"Montante Mínimo":	Significa o montante de, no mínimo, R$100.000.000,00 (cem milhões de reais), a ser distribuído no âmbito da Oferta.
"Oferta":	A oferta pública dos CRI, realizada nos termos da Instrução CVM 400 e da Instrução CVM 414, a qual **(i)** é destinada aos Investidores; **(ii)** será intermediada pelo Coordenador Líder; e **(iii)** dependerá de registro perante a CVM, da divulgação do Anúncio de Início e da disponibilização do prospecto definitivo de distribuição dos CRI ao público investidor.
"Opção de Lote Adicional":	Significa a opção da Emissora, após consulta e

	concordância prévia do Coordenador Líder e da Tenda, de aumentar a quantidade dos CRI originalmente ofertados em até 20% (vinte por cento), destinados a atender o eventual excesso de demanda constatado no decorrer da Oferta nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400;
"Opção de Lote Suplementar":	Significa a opção do Coordenador Líder, após consulta e concordância prévia da Emissora e da Tenda, de distribuir um lote suplementar de CRI de até 15% (quinze por cento) da quantidade dos CRI originalmente ofertados, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 24 e no artigo 14, parágrafo 1º, da Instrução CVM 400;
"Oferta de Resgate Antecipado":	A oferta resgate antecipado total das Debêntures que poderá ser realizado pela Devedora nos termos da Cláusula 4.9. da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Oferta de Resgate Antecipado dos CRI":	A oferta irrevogável de resgate antecipado total dos CRI feita pela Emissora, nos termos do Edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, com o consequente resgate dos CRI dos Investidores que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.
"Participantes Especiais":	Significam as outras instituições integrantes do sistema de distribuição, habilitadas e autorizadas pela CVM para participar da distribuição de títulos e valores mobiliários, nos termos da legislação em vigor, convidadas pelo Coordenador Líder para participar do processo de distribuição dos CRI apenas para o recebimento de ordens, nos termos do Contrato de Distribuição e de cada Termo de Adesão a ser celebrado entre o Coordenador Líder e cada Participante Especial, sendo-lhes devida, para tanto, a remuneração prevista nos respectivos Termos de Adesão.
"Patrimônio Separado":	Significa o patrimônio separado constituído pela Emissora, que deverá destacar-se do seu patrimônio comum, destinado exclusiva e especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.
"PIS":	A Contribuição ao Programa de Integração Social.

"Prazo Máximo de Colocação":	O prazo máximo de colocação dos CRI será de até 6 (seis) meses contados a partir da data da divulgação do Anúncio de Início da Oferta.
"Preço de Integralização":	Os CRI serão integralizados à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional: **(i)** na Primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário; e **(ii)** nas demais Datas de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização.
"Primeira Data de Integralização":	Significa a primeira data em que os CRI forem integralizados.
"Prospectos":	Significa os prospectos preliminar e/ou definitivo da Oferta, que foram ou serão, conforme o caso, disponibilizados ao público, referidos em conjunto ou individual e indistintamente, exceto se expressamente indicado o caráter preliminar ou definitivo do documento.
"Regime Fiduciário":	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre o Crédito Imobiliário representado pela CCI e a Conta Centralizadora, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes ao Crédito Imobiliário, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados do Crédito Imobiliário e da Conta Centralizadora, na forma do artigo 9º da Lei 9.514.
"Remuneração":	A remuneração dos CRI incidirá sobre o Valor Nominal Unitário, e será equivalente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (*spread*) equivalente a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada a partir da Primeira Data de Integralização até a data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula constante neste Termo de Securitização.
"Remuneração das Debêntures":	A remuneração que será paga ao titular das Debêntures incidirá sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures, e será equivalente a 100% (cem por cento)

	da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (*spread*) equivalente a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada a partir da primeira data de integralização das Debêntures até a data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula constante na Escritura de Emissão de Debêntures.
"Resgate Antecipado"	O resgate antecipado total dos CRI que será realizado na hipótese prevista na Cláusula 6ª deste Termo de Securitização.
"Resgate Antecipado das Debêntures"	O resgate antecipado total das Debêntures que poderá ser realizado pela Devedora nos termos da Cláusula 4.9.1. da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Taxa de Administração":	Significa a remuneração que a Emissora fará jus, pela administração do Patrimônio Separado, no valor mensal de R$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IGP-M, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI pela Devedora, e as demais serão pagas mensalmente pela Devedora diretamente à Emissora. A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. A referida remuneração será acrescida de 70% (setenta por cento) no valor, se ocorrer o vencimento antecipado das Debêntures e os valores então devidos pela Devedora não forem pagos tempestivamente ("Taxa de Administração").
"Taxa DI":	Significa a variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI over extra grupo de um dia, calculadas e divulgadas pela B3, no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (http://www.cetip.com.br), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, expressa na forma percentual ao ano, conforme definido na cláusula 5

	abaixo.
"Taxa SELIC":	Significa a taxa média ajustada dos financiamentos diários apurados no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic) para títulos federais.
"Termo de Adesão":	Significa cada "*Termo de Adesão ao Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, com Compromisso de Subscrição, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 104ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.*", conforme celebrados entre o Coordenador Líder e cada Participante Especial.
"Termo de Securitização" ou "Termo":	O presente Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 104ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora.
"Valor da Cessão":	A importância que a Emissora pagará à Cedente pela aquisição da CCI representativa da totalidade do Crédito Imobiliário, nos termos da Cláusula 3.1 do Contrato de Cessão.
"Valor Nominal Unitário":	Na Data de Emissão, correspondente a R$1.000,00 (mil reais).
"Valor Total da Emissão":	Na Data da Emissão, o valor correspondente a R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), observado que: **(i)** a Oferta pode ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI desde que haja colocação de CRI equivalentes a, no mínimo, o Montante Mínimo; e **(ii)** o valor total originalmente ofertado poderá ser aumentado em até 35% (trinta e cinco por cento) mediante o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional e/ou da Opção de Lote Suplementar isto é, em até 70.000 (setenta mil) CRI, equivalentes à R$70.000.000,00 (setenta milhões) .

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto acima; e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

2. OBJETO E CRÉDITO IMOBILIÁRIO

2.1. Vinculação: A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e

irretratável, a vinculação da CCI, representativa do Crédito Imobiliário, aos CRI, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo.

2.1.1. Nos termos do artigo 287 do Código Civil, a cessão do Crédito Imobiliário representado pela CCI compreende: **(i)** o direito de recebimento da totalidade do Crédito Imobiliário; e **(ii)** a transferência das Debêntures, incluindo a transferência de todos os direitos e prerrogativas da Cedente no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures para a Emissora, passando a sua titularidade, incluindo, sem limitação, as competências de administração e cobrança do Crédito Imobiliário e a excussão das Debêntures.

2.2. Lastro dos CRI: A Emissora declara que foram vinculados, pelo presente Termo de Securitização, o Crédito Imobiliário, com valor nominal total de R$270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais), na Data de Emissão, cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão.

2.3. Origem do Crédito Imobiliário: A CCI, representativa do Crédito Imobiliário, foi emitida pela Cedente, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da respectiva Escritura de Emissão de CCI.

2.3.1. Administração dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração do Crédito Imobiliário representado integralmente pela CCI serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, sem limitação: (i) o cálculo e envio de informação à Devedora previamente às suas datas de pagamento quanto aos valores a serem pagos em decorrência da Escritura de Emissão de Debêntures; e (ii) o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta do Crédito Imobiliário representado integralmente pela CCI na Conta do Patrimonio Separado. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade do Crédito Imobiliário, observado que, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 583, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução do Crédito Imobiliário.

2.3.2. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto ao Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei 10.931.

2.3.3. O Custodiante, para fins do disposto no item 12 do Anexo III da Instrução CVM 414 é a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., acima qualificada.

2.3.4. O Custodiante (i) verificará os requisitos formais do lastro da CCI; (ii) fará a custódia de uma via original da Escritura de Emissão de CCI; e (iii) diligenciará para que a CCI seja atualizada, em caso de eventual alteração da Escritura de Emissão de CCI.

2.3.5. Com a instituição do Regime Fiduciário sobre o Crédito

Imobiliário e a Conta Centralizadora, o Patrimônio Separado por eles constituído será destinado exclusivamente ao pagamento do Valor da Cessão e à liquidação dos CRI. O Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos aos Titulares dos CRI. A administração do Crédito Imobiliário, inclusive no que diz respeito ao recebimento dos pagamentos deles decorrentes será realizada pela Emissora, nos termos da Cláusula 2.3.1. acima.

2.4. Valor da Cessão: Em razão da cessão do Crédito Imobiliário, a Emissora pagará à Cedente o Valor da Cessão, na forma e condições do Contrato de Cessão.

2.5. Características do Crédito Imobiliário: O Crédito Imobiliário, representado pela CCI, conta com as seguintes características:

a) Emissor da CCI: Cedente;

b) Devedora do Crédito Imobiliário: Devedora;

c) Prazo para a destinação de recursos: Os recursos captados por meio da emissão das Debêntures deverão ser destinados aos Empreendimentos Imobiliários entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento dos CRI;

d) Imóvel a que esteja vinculado: vide Anexo VIII ao presente Termo de Securitização;

e) Cartórios de Registro de Imóveis em que os Empreendimentos Imobiliários estejam registrados: vide Anexo VIII ao presente Termo de Securitização;

f) Situação do Registro: os Empreendimentos Imobiliários estão devidamente formalizados e registrados nas respectivas matrículas;

g) Cessionária da CCI representativa da totalidade do Crédito Imobiliário: a Emissora;

h) Valor total da emissão: R$270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures, observada o disposto na Cláusula 3.4.3 da Escritura de Emissão das Debêntures;

i) Correção Monetária: O Crédito Imobiliário não será objeto de correção monetária;

j) Remuneração das Debêntures: A partir da primeira data de integralização das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures, as Debêntures farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o seu valor nominal unitário, equivalentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de sobretaxa (*spread*) de 0,90% (noventa centésimos por cento)

ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir da primeira data de integralização das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;

k) A inscrição da Escritura de Emissão de Debêntures será realizada perante a JUCESP;

l) Os Empreendimentos Imobiliários objeto do crédito têm "habite-se": conforme o Anexo VIII deste Termo de Securitização;

m) Os Empreendimentos Imobiliários estão sob regime de incorporação, nos moldes da Lei 4.591: conforme o Anexo VIII deste Termo de Securitização; e

n) Assentamento do ato pelo qual o crédito foi cedido: Nos termos da cláusula 9.1 do Contrato de Cessão, o Contrato de Cessão será registrado no cartório de registro de títulos e documentos da comarca de São Paulo (SP), em até 10 (dez) Dias Úteis contados de sua respectiva assinatura.

3. IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Características dos CRI: Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelo Crédito Imobiliário, possuem as seguintes características:

a) Emissão: 1ª;

b) Série: 104ª;

c) Quantidade de CRI: 200.000 (duzentos mil) CRI, observado: **(i)** que a Oferta pode ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, observado o Montante Mínimo; e **(ii)** o eventual exercício da Opção de Lote Adicional e/ou da Opção de Lote Suplementar;

d) Valor Global da Série: R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão, observado: **(i)** que a Oferta pode ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, observado o Montante Mínimo; e **(ii)** o eventual exercício da Opção de Lote Adicional e/ou da Opção de Lote Suplementar;

e) Valor Nominal Unitário: R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;

f) Regime de Melhores Esforços de Colocação: Observados os termos e condições previstos no Contrato de Distribuição, os CRI serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 400, sob regime melhores esforços de colocação, sem prejuízo do Compromisso de Subscrição do Coordenador Líder;

g) Atualização Monetária: Os CRI não serão objeto de atualização monetária;

h) Remuneração: A remuneração dos CRI incidirá sobre o Valor Nominal Unitário, e será equivalente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (*spread*) equivalente a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada a partir da Primeira Data de Integralização, de acordo com a fórmula constante neste Termo de Securitização.

i) Periodicidade de Pagamento de Amortização e Remuneração: os pagamentos de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI e da Remuneração dos CRI serão realizados, em parcela única, na Data de Vencimento;

j) Regime Fiduciário: Sim;

k) Garantia Flutuante: Não;

l) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3, observada a Cláusula 3.2 deste Termo de Securitização;

m) Código ISIN: BRAPCSCRI2R3;

n) Data de Emissão: 6 de setembro de 2017;

o) Local de Emissão: São Paulo – SP;

p) Data de Vencimento: 18 de janeiro de 2021;

q) Coobrigação da Emissora: não há; e

r) Possibilidade de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado Facultativo dos CRI: É vedada a ocorrência de amortização antecipada facultativa ou resgate antecipado facultativo dos CRI, inclusive a critério exclusivo da Emissora.

3.2. Depósito: Observada a cláusula 3.3, abaixo, os CRI serão depositados para distribuição, negociação e custódia eletrônica na B3 e distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais, instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do parágrafo 2º do artigo 3º da Instrução CVM 400.

3.3. Os CRI serão depositados nos termos do artigo 3º da Instrução CVM 541:

(i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e

(ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

3.4. Os CRI poderão ser negociados entre Investidores.

3.5. Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada: **(i)** pelo extrato de posição de ativos emitido pela B3; ou **(ii)** por extrato emitido pelo Escriturador, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3.

3.6. Oferta Pública: Os CRI serão objeto de distribuição pública, em conformidade com a Instrução CVM 414 e a Instrução CVM 400, nos termos do Contrato de Distribuição.

3.7. O registro da Oferta será realizado perante a CVM nos termos da Instrução CVM 400.

3.8. A Oferta terá início a partir da **(i)** obtenção de registro perante a CVM; **(ii)** divulgação do Anúncio de Início; e **(iii)** disponibilização do prospecto ao público, no formato definitivo, devidamente aprovado pela CVM.

3.9. Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores, sem a fixação de lotes máximos ou mínimos.

3.10. O Coordenador Líder, com anuência da Emissora, organizará a colocação dos CRI perante os Investidores da Oferta, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica. O Coordenador Líder poderá, ainda, contratar Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento de ordens, nos termos do Contrato de Distribuição, em que estará previsto o respectivo plano de distribuição dos CRI.

3.11. A Emissora após consulta e concordância prévia do Coordenador Líder e da Tenda, poderá optar por aumentar a quantidade dos CRI originalmente ofertados, em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 40.000 (quarenta mil) CRI, mediante o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.

3.12. O Coordenador Líder, após consulta e concordância prévia da Emissora e da Tenda, poderá optar por aumentar a quantidade dos CRI originalmente ofertados, em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 30.000 (trinta mil) CRI, destinados a atender o eventual excesso de demanda constatado no decorrer da Oferta, mediante o exercício total ou parcial da Opção de Lote Suplementar de CRI à quantidade dos CRI originalmente ofertados, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400.

3.13. Os CRI oriundos do exercício de Opção de Lote Adicional e de Opção de Lote Suplementar serão distribuídos pelo Coordenador Líder sob o regime de melhores esforços de colocação, observadas as mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados.

3.14. A Oferta se encerrará após o primeiro dos eventos a seguir: **(i)** encerramento do Prazo Máximo de Colocação, considerada a possibilidade do exercício do Compromisso de Subscrição; **(ii)** colocação de CRI equivalentes ao Valor Total da Emissão, considerada a possibilidade do exercício da Opção de Lote Adicional e da Opção de Lote Suplementar; ou **(iii)** não cumprimento de quaisquer das condições precedentes previstas na Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição, a critério do Coordenador Líder.

3.14.1. O Prazo Máximo de Colocação dos CRI será de 6 (seis) meses contados a partir da data da divulgação do Anúncio de Início da Oferta, nos termos do artigo 18 da Instrução CVM 400.

3.14.2. Os CRI serão objeto de distribuição pública sob o regime de melhores esforços de colocação, observado o Compromisso de Subscrição, nos termos do Contrato de Distribuição.

3.15. Distribuição Parcial: A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo e respeitada a colocação de CRI equivalentes ao valor objeto do Compromisso de Subscrição, caso esta seja exigível, nos termos do Contrato de Distribuição.

3.16. O investidor poderá, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja distribuição: (i) da totalidade dos CRI ofertados, sem considerar o eventual exercício da Opção de Lote Adicional e da Opção de Lote Suplementar; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de CRI, a critério do Investidor, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo.

3.17. Caso a quantidade de CRI emitida seja inferior ao necessário para atingir o Valor Total da Emissão, respeitada a colocação de CRI equivalentes ao Montante Mínimo os Documentos da Operação serão ajustados apenas para refletir a quantidade correta de CRI subscritos e integralizados, conforme o caso, sendo os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta cancelados pela Emissora.

3.17.1. Na hipótese prevista no item (ii) da cláusula 3.16, acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende permanecer com a totalidade dos CRI por ele subscritos e integralizados ou quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI por ele subscritos.

3.18. Caso aplicável, o presente Termo de Securitização será aditado em até 7 (sete) dias contados do encerramento da Oferta, nos termos do Anexo VI, para incluir as

alterações referentes à distribuição parcial dos CRI, sendo que os respectivos CRI não distribuídos serão consequentemente cancelados, dispensando-se para tanto a necessidade de aprovação dos Titulares de CRI em Assembleia Geral.

3.19. Na hipótese de serem subscritos e integralizados CRI em montante inferior ao Montante Mínimo todos os CRI serão resgatados e cancelados, sendo certo que o montante já integralizado será devolvido aos respectivos Investidores, pela Emissora, por meio de resgate dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis do encerramento da Oferta, na forma da Cláusula 3.20 abaixo.

3.20. Na hipótese da Cláusula 3.19 acima, o resgate se dará pelo valor pago a título de Preço de Integralização pelo respectivo Investidor.

3.21. Na hipótese de serem subscritos e integralizados CRI em montante inferior à quantidade mínima de CRI indicada pelos Investidores na forma do item (ii) da Cláusula 3.16, acima, os respectivos CRI serão resgatados conforme os termos previstos na Cláusula 3.20 acima.

3.22. Banco Liquidante: O Banco Liquidante foi contratado pela Emissora, observada a Cláusula 13 deste Termo de Securitização, para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Investidores, que serão executados por meio do sistema da B3, conforme o caso, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração, conforme prevista na cláusula 13.1.1, item (v), abaixo. O Banco Liquidante não será responsável pelo controle e cobrança dos créditos gerados pelos CRI, sendo tal atribuição de responsabilidade da Emissora.

3.23. Escriturador: o Escriturador atuará, em nome da Emissora, como registrador dos CRI, para fins de custódia eletrônica e de liquidação financeira de eventos de pagamento dos CRI na B3, para distribuição em mercado primário e negociação em mercado secundário na B3, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração, conforme prevista na cláusula 13.1.1, item (v) abaixo.

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

3.24. Classificação de Risco dos CRI: A Emissora contratou a Agência de Classificação de Risco para a elaboração do relatório de classificação de risco da Emissão, e para a revisão trimestral da classificação de risco a partir da data da sua emissão ou última atualização, conforme o caso, até a Data de Vencimento, de acordo com o disposto no artigo 7º, parágrafo 7º, da Instrução CVM 414 sendo que a Agência de Classificação de Risco atribuiu o *rating* preliminar "brA+ (sf)" aos CRI. A classificação de risco dos CRI deverá existir durante toda a vigência dos CRI, não podendo tal serviço

ser interrompido.

3.25. Riscos: Os fatores de risco da presente Emissão e da presente Oferta estão devidamente descritos no Prospecto.

4. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Subscrição dos CRI: Os CRI poderão ser subscritos durante o Prazo Máximo de Colocação, observado o previsto na Cláusula 3.12, e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, com a assinatura do respectivo Boletim de Subscrição, observados os termos desta Cláusula 4.

4.2. Procedimento de Integralização: A integralização dos CRI será realizada via B3 e os recursos serão depositados na Conta Centralizadora.

4.3. Preço de Integralização e Forma de Integralização: Os CRI serão integralizados à vista, em moeda corrente nacional pelo Preço de Integralização.

4.4. Destinação dos Recursos pela Emissora: Os recursos obtidos pela Emissora com a distribuição dos CRI, líquidos dos custos da distribuição, serão utilizados para o pagamento do Valor da Cessão à Cedente, para aquisição do Crédito Imobiliário.

4.4.1. Os recursos a serem captados pela Devedora por meio da emissão das Debêntures serão destinados para financiamento dos Empreendimentos Imobiliários pela Emissora ou por meio das SPEs Investidas, sendo que, neste último caso, a Devedora deverá transferir os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures para as SPEs Investidas por meio de aporte de capital, mútuo ou adiantamento para futuro aumento de capital, e tomar todas as providências para que elas os utilizem nos Empreendimentos Imobiliários, por meio do pagamento de parcelas do valor de aquisição de terrenos ou construção e desenvolvimento de tais Empreendimentos Imobiliários, no qual não está incluso: (a) o financiamento do reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Devedora ou pelas SPEs Investidas referentes a tais Empreendimentos Imobiliários, e/ou, (b) o financiamento do reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Devedora referentes à participação em tais sociedades de propósito específico. Os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a emissão das Debêntures somente serão destinados para despesas iniciadas a partir da data de integralização das Debêntures e dos CRI, observado que tais recursos não serão utilizados para qualquer reembolso de despesas incorridas e desembolsadas pela Devedora anteriormente à referida data.

4.4.2. A alocação dos recursos captados em decorrência da integralização das Debêntures nos Empreendimentos Imobiliários ocorrerá conforme a proporção e o cronograma previstos no Anexo VIII deste Termo para cada um dos Empreendimentos Imobiliários, observado que o prazo máximo para destinação desses recursos aos Empreendimentos Imobiliários será a Data de Vencimento dos CRI.

4.4.3. O presente Termo será aditado, sem a necessidade de aprovação em

Assembleia Geral de Titulares de CRI, caso a Devedora deseje alterar a proporção dos recursos captados a ser alocada para cada Empreendimento Imobiliário, conforme descrita no Anexo VIII deste Termo, desde que não sejam alterados os Empreendimentos Imobiliários listados no Anexo VIII deste Termo. O aditamento previsto nesta cláusula deverá ser precedido da apresentação, pela Devedora ao Agente Fiduciário, de justificativa que suporte a alteração da proporção dos recursos a ser alocada em cada empreendimento, nos termos da Cláusula 3.5.4 da Escritura de emissão de Debêntures.

4.4.4. A Devedora deverá prestar contas à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI da destinação de recursos descrita nas Cláusulas 3.5.1 e 3.5.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, na seguinte periodicidade: **(i)** a cada 6 (seis) meses a contar da primeira data de integralização dos CRI ("Primeira Data de Integralização"), a Emissora deverá apresentar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI relatório na forma do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures, juntamente com cópia autenticada da versão mais atualizada do Contrato Social consolidado das SPEs Investidas, caso os recursos decorrente das Debêntures não tenham sido utilizados diretamente pela Devedora, para fins de comprovação do atendimento à Cláusula 3.5.10 da Escritura de Emissão de Debêntures; e **(ii)** sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo inferior caso assim exigido por tais órgãos, cópia dos contratos, notas fiscais, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessários para acompanhamento da utilização dos recursos pelo Agente Fiduciário.

4.4.5. O Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão aos Empreendimentos Imobiliários, a partir dos documentos fornecidos pela Emissora, nos termos da Cláusula 3.5.7 da Escritura de Emissão de Debêntures. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão, diretamente ou por meio de consultores contratados para este fim, o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Imobiliários, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Emissora ao Agente Fiduciário dos CRI dos relatórios e documentos previstos na Cláusula 3.5.7 da Escritura de Emissão de Debêntures.

4.4.6. Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos das Debêntures em observância à destinação dos recursos, a Emissora ficará desobrigada com relação ao envio dos relatórios e documentos referidos acima.

5. REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO

5.1. Remuneração: A Remuneração incidirá sobre o Valor Nominal Unitário a partir da Primeira Data de Integralização, e será paga em uma única parcela, na Data de Vencimento, observado os termos e condições deste Termo de Securitização, e calculada em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis*, ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de acordo com a fórmula prevista abaixo ("Remuneração").

$$J = VNe \times (Fator\ Juros - 1)$$

Sendo que:

J = Valor da Remuneração devida no final do Período de Capitalização (conforme definido abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread$$

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

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^{n} \left(1 + \text{TDI}_k\right)$$

Sendo que:

n = número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

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

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

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

Sendo que:

DI_k = Taxa DI divulgada pela B3, considerando sempre a Taxa DI, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

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

$$\text{FatorSprea} \quad d = \left\{ \left[\left(\frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right] \right\}$$

Sendo que:

Spread = 0,90 (noventa centésimos); e

DP = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

(i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;

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

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

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

(v) O fator resultante da expressão (FatorDI x FatorSpread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e

(vi) Para efeito do cálculo de DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo dos CRI (exemplo: para pagamento dos CRI no dia 15, o DIk considerado será o publicado no final do dia 13 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 13, 14 e 15 são Dias Úteis, e que não houve nenhum dia não útil entre eles).

5.2. Considera-se "Período de Capitalização" o intervalo de tempo que se inicia na Primeira Data de Integralização (inclusive), e termina na Data de Vencimento (exclusive) ou qualquer outra data no caso de Resgate Antecipado dos CRI previsto neste Termo de Securitização.

5.3. Não Divulgação da Taxa DI: Se, na data de vencimento das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, não houver divulgação da Taxa DI pela B3, será aplicada a última Taxa DI divulgada, desde a data da última divulgação, até a data de seu substituto ou data do vencimento das obrigações pecuniárias, conforme o caso, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

5.3.1. No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, será utilizado para apuração dos valores devidos em razão deste Termo de Securitização, seu substituto legal ou, na sua falta, será utilizado em sua substituição a taxa que vier a ser calculada pela B3 em substituição à Taxa DI, se houver, e que seja adotada pelas principais instituições financeiras de primeira linha, assim consideradas as cinco primeiras colocadas no ranking de renda fixa da ANBIMA, em suas operações de crédito e por suas tesourarias ("Parâmetro Substituto"). Caso não haja um Parâmetro Substituto para a Taxa DI, será utilizada a Taxa SELIC.

5.3.2. Caso não haja Parâmetro Substituto, ou em caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa SELIC por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, a Emissora deverá convocar Assembleia Geral para que os Titulares de CRI definam, de comum acordo com a Devedora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado ("Taxa Substitutiva"). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas no Termo de Securitização, a última Taxa DI ou Taxa SELIC, conforme o caso, divulgada oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e a Devedora quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável.

5.3.3. Caso a Taxa DI ou o Parâmetro Substituto ou a Taxa SELIC, conforme o caso, venham a ser divulgadas antes da realização da Assembleia Geral, a referida Assembleia Geral não será mais realizada, e a Taxa DI, ou o Parâmetro Substituto, ou a Taxa SELIC, conforme o caso, divulgada passará novamente a ser utilizada para o cálculo da Remuneração.

5.3.4. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora, a qual deverá seguir expressamente o que for deliberado pelos Titulares dos CRI, e a Devedora, em razão do disposto na Cláusula 4.3.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora deverá resgatar os CRI, com seu consequente cancelamento, no prazo de 1 (um) Dia Útil após a data em que ocorrer o efetivo Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização. A Taxa DI ou a Taxa SELIC, conforme o caso, a ser utilizada para cálculo da Remuneração nesta situação será a última Taxa DI ou Taxa SELIC, conforme o caso, disponível.

5.4. Prorrogação de Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Securitizadora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja

qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, respeitado o intervalo de pelo menos 1 (um) Dia Útil entre o recebimento do Crédito Imobiliário pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, sendo que os recursos deverão ser recebidos até as 13:00 horas do dia anterior ao dia do pagamento dos CRI, não havendo qualquer acréscimo dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação ora mencionada.

5.5. Os pagamentos dos CRI ou outros necessários à viabilização da amortização do Valor Nominal Unitário e/ou pagamento da Remuneração, sob regime fiduciário em Patrimônio Separado, conforme descrito neste Termo de Securitização, não contam com nenhuma espécie de garantia nem coobrigação da Emissora.

5.6. Amortização: A amortização do Valor Nominal Unitário será realizada em parcela única, na Data de Vencimento.

5.7. Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia por ela recebida e que seja devida aos Investidores, os valores a serem repassados ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, sem prejuízo da Remuneração, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso; e **(ii)** juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento ("Encargos Moratórios").

5.8. Atraso no Recebimento dos Pagamentos: Sem prejuízo do disposto na cláusula 5.7, acima, o não comparecimento do Investidor para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste 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.

5.9. Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora.

5.10. Data de Pagamento de Remuneração e Amortização: A data de pagamento de Remuneração e de amortização dos CRI corresponde à Data de Vencimento, em uma única parcela.

5.11. Atraso nos pagamentos devidos pela Devedora: Caso a Devedora não cumpra quaisquer obrigações pecuniárias devidas por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo, sem limitação, o pagamento de amortização de principal e Remuneração das Debêntures, das despesas da Oferta e da Emissão ou, ainda,

pagamentos devidos em razão de vencimento antecipado das Debêntures, na forma da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora e o Agente Fiduciário deverão adotar todos as medidas judiciais cabíveis para a cobrança do Crédito Imobiliário.

5.11.1. Na hipótese de pagamento de parcela ou da totalidade do Crédito Imobiliário devido, a Emissora deverá ratear os recursos recebidos aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos por cada Investidor.

6. RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

6.1. Hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI: Haverá o Resgate Antecipado dos CRI na ocorrência (i) da declaração de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 5 da Escritura de Emissão (ii) do resgate antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 4.9.1 da Escritura de Emissão de Debêntures; e (iii) do resgate antecipado facultativo das Debêntures, caso a emissora realize uma Oferta de Resgate Antecipado, nos termos da Cláusula 4.9.5. da Escritura de Emissão de Debêntures.

6.2. A ocorrência de qualquer dos eventos descritos na Cláusula 6.1. acima deverá ser comunicada pela Devedora à Emissora, em prazo de até 2 (dois) Dias Úteis de sua ocorrência. O descumprimento desse dever de informar pela Devedora não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, pela Emissora ou pelos Titulares de CRI, inclusive o de declarar o vencimento antecipado das Debêntures, e consequentemente, o Resgate Antecipado dos CRI.

6.3. Ocorridas quaisquer das hipóteses de vencimento antecipado automático das Debêntures ou o Resgate Antecipado das Debêntures ou uma Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 5.1.1., 4.9.1. e 4.9.5. da Escritura de Emissão, os CRI serão resgatados antecipadamente e automaticamente, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de Assembleia Geral.

6.4. Ocorridas quaisquer das hipóteses de vencimento antecipado não automático das Debêntures, a Emissora ou o Agente Fiduciário deverão convocar Assembleia Geral que deliberará o não vencimento antecipado das Debêntures, sendo que: **(i)** observará os procedimentos de convocação e instalação previstos na Cláusula 7ª abaixo; e **(ii)** serão tomadas **(a)** em primeira convocação, por Investidores que representem 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; e **(b)** em segunda convocação, por Investidores que representem a maioria dos CRI em Circulação detidos pelos Titulares de CRI presentes na Assembleia Geral, desde que tal número seja igual ou superior a 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação ou quórum superior, caso exigido pela regulamentação aplicável.

6.5. Caso a Assembleia Geral (i) não seja instalada em segunda convocação, ou (ii) seja instalada mas não haja deliberação dos Titulares de CRI sobre o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o Resgate Antecipado dos CRI, haverá a declaração do vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da cláusula 5.2.4 da

Escritura de Emissão de Debêntures.

6.6. Na ocorrência do Resgate Antecipado dos CRI, a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização até a data do pagamento do CRI, nos termos deste Termo de Securitização e em até 1 (um) Dia Útil contado do recebimento dos recursos pagos pela Devedora.

6.7. A Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, deverá comunicar todos os titulares de CRI, às expensas da Devedora, por meio do Edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI a ser publicado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado (conforme definida na Cláusula 4.9.6 da Escritura de Emissão de Debêntures), sobre a realização da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, descrevendo os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI propostos pela Devedora, incluindo: (a) o Preço da Oferta de Resgate Antecipado (conforme definida na Cláusula 4.9.9 da Escritura de Emissão de Debêntures), (b) a data em que o pagamento do Preço da Oferta de Resgate Antecipado será realizado; (c) o valor do prêmio que se dispõe a pagar sobre o Preço da Oferta de Resgate Antecipado, se houver; (d) quaisquer outras condições da Oferta de Resgate Antecipado; e (e) o prazo para manifestação dos Titulares de CRI sobre sua eventual adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, que não poderá ser superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da divulgação do Edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

6.8. A Emissora poderá, a exclusivo critério, solicitar ao Agente Fiduciário para que este envie o Edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI em forma de carta aos endereços eletrônicos dos respectivos Titulares de CRI, observado que tal envio não resultará em qualquer alteração nos prazos estabelecidos na Cláusula 6.7. acima.

6.9. Os titulares de CRI que decidirem aderir à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI deverão manifestar a sua adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, diretamente à Emissora e ao Agente Fiduciário, mediante envio de e-mail para operacoes@apicesec.com.br e agentefiduciario@vortxbr.com, conforme modelo de resposta constante no Anexo X deste Termo que deve estar devidamente assinado pelo titular do CRI e acompanhado dos seguintes documentos: (i) cópia do RG e CPF, se for pessoa física; (ii) documento que comprove a titularidade do CRI (e.g. extrato de posição de custódia); e (iii) contato do custodiante ("Resposta à Oferta de Resgate"). Cada Titular de CRI poderá aderir à Oferta de Resgate para apenas parte dos CRI de sua titularidade, devendo indicar na respectiva Resposta à Oferta de Resgate a quantidade de CRI de sua titularidade que será objeto de resgate.

6.10. Observado o prazo para manifestação dos titulares de CRI sobre sua eventual adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a Emissora deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do Resgate Antecipado comunicar, por meio do envio de correspondência neste sentido, à B3, informando a respectiva data do Resgate Antecipado. O Resgate Antecipado, caso ocorra, seguirá os procedimentos operacionais da B3, sendo todos os procedimentos de aceitação, validação

dos investidores realizado fora do âmbito da B3.

6.11. Os CRI objeto da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI serão obrigatoriamente cancelados.

6.12. Apesar de a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI ser sempre endereçada à totalidade dos CRI, conforme descrito acima, o resgate antecipado dos CRI poderá ser parcial, na medida em que existir titulares de CRI que não concordem com a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI. Nesse caso, serão resgatados somente os CRI cujos titulares decidirem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, subsistindo, entretanto, os CRI cujos respectivos titulares recusarem a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

7. ASSEMBLEIA GERAL

7.1. Realização da Assembleia Geral: Os Investidores poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Investidores.

7.2. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á subsidiariamente à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei 9.514, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, conforme alterada, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

7.3. Competência para Convocação: A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM e/ou por Investidores que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

7.4. Convocação: Exceto na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, a Assembleia Geral será convocada mediante edital publicado no jornal "Diário Oficial do Estado de São Paulo" e "DCI" por 3 (três) vezes, sendo que o prazo mínimo de antecedência da primeira convocação será de 15 (quinze) dias (exceto se outro prazo for previsto neste Termo ou na legislação aplicável) e o da segunda convocação, de 8 (oito) dias.

7.5. Instalação: A Assembleia Geral será instalada: (i) em primeira convocação com a presença de Titulares de CRI que representem metade, no mínimo, dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, com qualquer número de CRI em Circulação.

7.6. Voto: Cada CRI em Circulação conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, Investidores ou não, observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações.

7.7. Quóruns: Exceto se diversamente disposto neste Termo de Securitização, para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Os votos em branco

deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Geral.

7.8. Presença dos Representantes Legais da Emissora: O Agente Fiduciário 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.

7.9. Comparecimento do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral e prestar aos Investidores as informações que lhe forem solicitadas.

7.10. Presidência: A presidência da Assembleia Geral caberá (i) ao representante da Securitizadora presente à Assembleia Geral; (ii) ao Titular de CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM, sem prejuízo do disposto na Cláusula 12.9 abaixo; (iii) ao representante do Agente Fiduciário presente à Assembleia Geral; ou (iv) quaisquer outros terceiros que os Titulares dos CRI vierem a indicar.

7.11. Deliberações: Exceto conforme estabelecido neste Termo de Securitização ou na legislação aplicável, as deliberações, serão tomadas **(a)** em primeira convocação, por Investidores que representem a maioria dos CRI em Circulação; e **(b)** em segunda convocação, pela maioria dos CRI em Circulação detidos pelos Titulares de CRI presentes na Assembleia Geral, desde que tal número seja igual ou superior a 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação.

7.11.1. As deliberações relativas aos seguintes temas, deverão ser aprovadas por Investidores que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação: **(i)** a alteração das datas de pagamento de principal e Remuneração dos CRI; **(ii)** a alteração da Remuneração dos CRI; **(iii)** a alteração do prazo de vencimento dos CRI; **(iv)** quaisquer alterações nas Debêntures que possam impactar os direitos dos Titulares de CRI; **(v)** a alteração dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; **(vi)** a criação de hipóteses de resgate antecipado dos CRI e/ou à alteração dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures, e consequentemente, o Resgate Antecipado dos CRI; e **(vii)** a alteração de quaisquer dos quóruns de deliberação dos Investidores em Assembleia Geral previstos neste Termo de Securitização.

7.11.2. As deliberações relativas a pedidos de renúncia (*waiver*) ou perdão temporário referentes aos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures, e consequentemente, o Resgate Antecipado dos CRI deverão ser aprovadas por Investidores que representem 51% (cinquenta e um por cento) dos CRI em Circulação.

7.12. Dispensa de Convocação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem os titulares de todos os CRI em Circulação.

7.13. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Gerais de Titulares de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares de

CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

8. OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

8.1. Informação de Fatos Relevantes: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, nos termos do artigo 3º Instrução CVM 358, os quais serão divulgados, no mínimo, por meio das páginas da rede mundial de computadores da Emissora e da CVM.

8.1.1. Adicionalmente, a Emissora compromete-se a enviar referidas informações ao Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir da divulgação de fato relevante.

8.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos Investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20º (vigésimo) dia de cada mês, ratificando a vinculação do Crédito Imobiliário aos CRI.

8.2.1. 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 Investidores no mês;

e) data de vencimento final dos CRI;

f) valor recebido em decorrência do Crédito Imobiliário; e

g) saldo devedor do Crédito Imobiliário.

8.3. Veracidade de Informações e Declarações: A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Investidores, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, em conformidade com a análise do assessor jurídico contratado no âmbito da Emissão, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Investidores e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

8.3.1. A Emissora declara, sob as penas da lei, que:

a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro

de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;

b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

d) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

e) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

f) o Crédito Imobiliário encontra-se livre e desembaraçado 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 de Securitização;

g) 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 a CCI, o Crédito Imobiliário ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

h) o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas pela Emissora aos seus auditores independentes;

i) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;

j) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante

de suas atividades;

k) a Emissora, nem qualquer uma de suas respectivas afiliadas, diretores, membros de conselho de administração, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seu benefício e/ou de suas afiliadas (i) usou os seus recursos e/ou de suas controladas e coligadas para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; (ii) fez qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, praticaram quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (iii) violou qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, à Lei 12.846; e

l) está em cumprimento com as leis e regulamentos ambientais a ela aplicável.

8.3.2. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

8.4. Solicitação de Informações à Emissora: A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contado do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas ao Crédito Imobiliário a que tenha tido acesso.

8.4.1. A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário cópia de toda documentação encaminhada à CVM e aos Investidores, bem como informações relacionadas à Oferta pertinentes ao artigo 3º da Instrução CVM 358, à Instrução CVM 400 e à Instrução CVM 414, suas alterações e aditamentos, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da respectiva solicitação.

8.4.2. A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário com cópia à Cedente, ou informar a página na rede mundial de computadores (caso a Devedora somente tenha disponibilizado tal informação por meio de página na rede mundial de computadores, na forma da Escritura de Emissão de Debêntures), ao Agente Fiduciário, em até 1 (um) Dia Útil contados do seu recebimento, todas as informações descritas na Escritura de Emissão de Debêntures, cláusula 7.1, inciso (i), alíneas (a) e (b), quais sejam, resumidamente: **(1)** cópia das demonstrações financeiras completas da Devedora, relativas ao encerramento de cada exercício social, acompanhadas do Relatório do Índice Financeiro; **(2)** cópia das informações trimestrais (ITR) completas da Devedora, relativas ao término de cada trimestre, acompanhadas do Relatório do Índice Financeiro; **(3)**

declaração assinada pelo Diretor Financeiro da Devedora. O Índice Financeiro só poderá ser acompanhado pelo Agente Fiduciário mediante o recebimento das informações constantes dos itens (1) e (2).

8.5. Administração da CCI: As atividades relacionadas à administração da CCI serão exercidas pela Emissora, observadas as disposições constantes no Contrato de Cessão. Não obstante, conforme os termos da Escritura de Emissão de CCI, a Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade do Crédito Imobiliário.

8.6. Obrigação de envio de informações pela Emissora: Sem prejuízo das demais obrigações constantes do Termo de Securitização, a Emissora está adicionalmente obrigada a disponibilizar em sua página na rede mundial de computadores e na página da CVM, no prazo legalmente estabelecido: **(i)** as demonstrações financeiras da Emissora relativas ao exercício social então encerrado, acompanhadas de relatório dos auditores independentes, relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM; **(ii)** as informações periódicas e eventuais pertinentes à Instrução CVM 480.

8.7. A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme o artigo 15 da Instrução CVM 583 que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

8.8. A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, após 1 (um) Dia Útil do recebimento da cópia referida na Cláusula 3.6.5 da Escritura de Emissão de Debêntures, cópia de inscrição da Emissora no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, que contenha a inscrição do seu nome como titular da totalidade das Debêntures.

9. GARANTIA

9.1. Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI ou sobre o Crédito Imobiliário.

10. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei 9.514, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre o Crédito Imobiliário incluindo a Conta Centralizadora, constituindo referido Crédito Imobiliário lastro para a emissão dos CRI.

10.1.1. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, será registrado no Custodiante da CCI, nos termos do artigo 23,

parágrafo único, da Lei 10.931.

10.2. Taxa de Administração: A Emissora fará jus ao recebimento de remuneração na forma prevista na Cláusula 13.

10.3. Patrimônio Separado: O Crédito Imobiliário representado pela CCI, a CCI e a Conta Centralizadora encontram-se sob o Regime Fiduciário e permanecerão separadas e segregadas do patrimônio comum da Emissora, até que se complete a integral liquidação dos CRI.

10.4. Obrigações relativas ao Patrimônio Separado: Na forma do artigo 11 da Lei 9.514, o Crédito Imobiliário representado pela CCI, a CCI e a Conta Centralizadora, estão isentas de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual atendimento de legislação e/ou regulamentação específica.

10.5. Manutenção do Patrimônio Separado: A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento da parcela de amortização do principal, Remuneração e demais encargos acessórios.

10.5.1. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III à Instrução CVM 414, a Emissora declara que:

a) a custódia da escritura de emissão da CCI, em via original, será realizada pelo Custodiante;

b) a arrecadação, o controle e a cobrança do Crédito Imobiliário são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: **(i)** controlar a evolução do Crédito Imobiliário, observadas as condições estabelecidas no Contrato de Cessão; **(ii)** controlar o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta do Crédito Imobiliário, inclusive a título de pagamento antecipado ou vencimento antecipado do Crédito Imobiliário, deles dando quitação; e **(iii)** proceder à administração e alocação dos recursos mantidos na Conta Centralizadora.

10.6. Hipótese de Responsabilização da Emissora: 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, devidamente comprovada.

10.7. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, mantendo registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei 9.514.

10.8. Ordem de Prioridade de Pagamentos: Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

(i) Despesas do Patrimônio Separado, na forma prevista deste Termo de Securitização;

(ii) Encargos Moratórios;

(iii) Remuneração; e

(iv) Amortização de Principal dos CRI.

11. AGENTE FIDUCIÁRIO

11.1. Nomeação do Agente Fiduciário: A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste Termo de Securitização, da legislação e/ou regulamentação aplicável.

11.2. Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos Investidores, o Agente Fiduciário declara:

(a) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;

(b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Instrução da CVM 583;

(c) 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 6º da Instrução CVM 583;

(d) ter analisado, diligentemente, os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora;

(e) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os

requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(f) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

(g) não tem qualquer ligação com a Emissora ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções; e

(h) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora e ao Coordenador Líder.

11.2.1. O Agente Fiduciário poderá ser contatado por meio do Sr. Flavio Scarpelli ou Sra. Eugênia Queiroga, no telefone (11) 3030-7163 e correio eletrônico: agentefiduciario@vortxbr.com. Para os fins do artigo 6º, parágrafo 2º, da Instrução CVM 583, o Agente Fiduciário declara que, nesta data, além da prestação de serviços de agente fiduciário decorrente da presente Emissão, também presta serviços de agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme descritas e caracterizadas na forma do Anexo IX a este Termo de Securitização.

11.3. Obrigações do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente, além das demais obrigações previstas na Instrução CVM 583:

(a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade com os Investidores;

(b) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;

(c) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar imediata convocação da assembleia prevista no art. 7º da Instrução CVM 583, para deliberar sobre sua substituição;

(d) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções;

(e) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(f) diligenciar junto à Emissora para que o Termo de Securitização seja

registrado perante o Custodiante da CCI;

(g) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias pela Emissora, alertando os Investidores acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;

(h) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;

(i) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes de eventuais propostas de modificações nas condições dos CRI;

(j) examinar proposta de substituição dos bens dados em garantia, se aplicável, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

(k) intimar, conforme o caso, a Emissora e/ou a Devedora, a reforçar a garantia dada, se aplicável, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

(l) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou da Devedora;

(m) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;

(n) convocar, quando aplicável ao Agente Fiduciário, Assembleia Geral, através de anúncio publicado pelo menos por três vezes, nos órgãos de imprensa onde a Emissora deve efetuar suas publicações;

(o) comparecer às Assembleias Gerais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(p) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e de seus endereços;

(q) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no presente Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigação de fazer e de não fazer;

(r) comunicar aos Investidores qualquer inadimplemento, pela Emissora e/ou pela Devedora, de obrigações financeiras assumidas no presente Termo de Securitização, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos, e indicando as consequências para os Investidores e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, em até 7 (sete)

Dias Úteis contados da ciência do inadimplemento. Comunicação de igual teor deverá ser enviada (I) à CVM; e (II) à B3;

(s) elaborar relatório destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 68, § 1º, "b" da Lei das Sociedades por Ações e do Anexo 15 da Instrução CVM 583, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações referentes à Emissora:

(i) cumprimento, pela Emissora, das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(ii) eventual omissão ou inverdade, de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações;

(iii) alterações estatutárias ocorridas no período com efeitos relevantes para os Investidores;

(iv) comentários sobre as demonstrações financeiras, enfocando os indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital, relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Investidores e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora;

(v) posição da distribuição ou colocação dos CRI no mercado;

(vi) resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos CRI realizados no período, bem como aquisições e vendas de CRI efetuadas pela Emissora;

(vii) constituição e aplicações de fundos para amortização dos CRI, quando for o caso;

(viii) acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio da emissão de CRI, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;

(ix) relação dos bens e valores entregues à sua administração;

(x) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora neste Termo de Securitização;

(xi) declaração acerca da suficiência e exequibilidade das garantias dos CRI;

(xii) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de agente fiduciário;

(xiii) existência de outras emissões de CRI, públicas ou privadas, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões:

(a) denominação da companhia ofertante;

(b) valor da emissão;

(c) quantidade dos CRI emitido;

(d) espécie e garantias envolvidas;

(e) prazo de vencimento dos CRI e taxa de juros;

(f) tipo e valor dos bens dados em garantia e denominação dos garantidores; e

(g) eventos de resgate, amortização, conversão, repactuação e inadimplemento no período.

(xiv) Declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de continuar a exercer a função de agente fiduciário;

(t) manter atualizada a relação de Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;

(u) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(v) divulgar as informações referidas no item "t" acima, em sua página na rede mundial de computadores tão logo delas tenha conhecimento;

(w) adotar, quando cabível, medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Investidores, bem como à realização dos bens e direitos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;

(x) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração transitória do Patrimônio Separado, conforme estabelecido na cláusula 12.1 deste Termo

de Securitização;

(y) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;

(z) verificar o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos Investidores, conforme estipulado neste Termo de Securitização;

(aa) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos o Crédito Imobiliário representado pela CCI e extinto o Regime Fiduciário, que servirá para baixa das garantias reais nos competentes cartórios;

(bb) disponibilizar o Valor Nominal Unitário, calculado em conjunto com a Emissora, aos Investidores e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de sua página na rede mundial de computadores www.vortxbr.com;

(cc) Acompanhar os Índices Financeiros a partir de informações do Relatório dos Índices Financeiros fornecido pela Emissora, nos termos da Cláusula 8.4.2 deste Termo de Securitização;

(dd) comunicar a Emissora imediatamente caso verifique qualquer desenquadramento nos Índices Financeiros; e

(ee) acompanhar a efetiva aplicação dos recursos captados nos Empreendimentos Imobiliários, até a Data de Vencimento, conforme prestação de contas apresentada pela Devedora à Emissora (na qualidade de cessionária do Crédito Imobiliário) e ao Agente Fiduciário, observado o previsto na Cláusula 3.5.6 da Escritura de Emissão de Debêntures.

11.4. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá diretamente da Devedora remuneração a ser calculada na forma da Cláusula 13 deste Termo de Securitização.

11.4.1. Na hipótese de a Devedora não arcar com a remuneração do Agente Fiduciário referida na Cláusula 11.4 acima, essa remuneração deverá ser arcada pelos Investidores, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora.

11.5. A remuneração do Agente Fiduciário não inclui as despesas incorridas durante ou após a prestação dos serviços e que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, exemplificativamente: publicações em geral (exemplos: edital de convocação de Assembleia Geral, ata da Assembleia Geral, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, contatos telefônicos, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao

Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação, que serão pagas na forma da Cláusula 13 deste Termo de Securitização, devendo ser pagas ou reembolsadas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do aviso que lhe for expedido.

11.6. Em caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações ou pagamento ou reembolso de despesas previstas na Cláusula 11.4, acima, estará sujeita 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 sujeito a atualização monetária pelo IGP-M, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

11.7. As parcelas de remuneração referidas acima serão atualizadas anualmente pelo IGP-M ou, na sua falta, pelo mesmo substituto nos termos deste Termo de Securitização, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguinte.

11.8. A remuneração referida na Cláusula 11.4 acima, não inclui as despesas mencionadas na Cláusula 13 abaixo.

11.9. O pagamento da remuneração referida na Cláusula 11.4 acima, será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada pelo Agente Fiduciário no momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

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

11.10.1. No caso de renúncia de suas funções, em virtude da superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, o Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício dessas funções pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a data de solicitação da renúncia, devendo, ainda, fornecer à Emissora ou a quem esta indicar, em até 30 (trinta) dias da data de sua renúncia, cópia de toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções;

11.10.2. A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos prescritos no artigo 7º da Instrução CVM 583.

11.10.3. Em nenhuma hipótese a função de agente fiduciário poderá ficar vaga por período superior a 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada assembleia dos Titulares de CRI para a escolha do novo agente fiduciário.

11.10.4. Hipóteses de Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

(a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;

(b) pelo voto dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia convocada pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação;

(c) por deliberação em Assembleia Geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei 9.514; ou

(d) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas na cláusula 11.3, acima, bem como das demais obrigações previstas na Instrução CVM 583.

11.10.5. Agente Fiduciário Substituto: O agente fiduciário eleito em substituição nos termos da cláusula 11.11.4, acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

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

11.10.7. Nomeação de Agente Fiduciário pelos Titulares de CRI: Os Investidores, após o encerramento do prazo para a distribuição dos CRI, poderão nomear substituto ao Agente Fiduciário, em Assembleia Geral especialmente convocada para este fim, por meio de voto da maioria absoluta dos Investidores.

11.10.8. Inadimplemento da Emissora: No caso de inadimplemento da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses Investidores, devendo para tanto:

(a) declarar, observadas as condições estabelecidas neste Termo de Securitização, antecipadamente vencido Crédito Imobiliário e cobrar seu principal e acessórios;

(b) requerer a falência da Emissora;

(c) tomar qualquer providência necessária para que os Investidores realizem seus créditos; e

(d) representar os Investidores em processos de falência, concordata, intervenção ou liquidação extrajudicial da Emissora.

12. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário deverá assumir imediatamente a administração do Patrimônio Separado e convocar a Assembleia Geral de modo a deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou a sua administração por uma nova companhia securitizadora:

(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; ou

(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; ou

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

(d) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ser deliberada desde que tal inadimplemento perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora; ou

(e) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado, por culpa exclusivamente da Emissora, contados de notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora;

(f) descumprimento das normas nacionais e internacionais, conforme aplicável, que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando a (a) a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada; (b) a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998; (c) a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013; (d) o US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA); e (e) o UK Bribery Act (todas em conjunto, "Leis Anticorrupção").

12.2. Convocação de Assembleia Geral para Liquidação do Patrimônio Separado: Ocorrido qualquer dos eventos listados na cláusula 12.1, acima, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Geral, em até 5 (cinco) dias a contar de sua verificação. A Assembleia Geral deverá ser convocada mediante edital publicado por três

vezes, com antecedência de 20 (vinte) dias, em jornal de grande circulação e se instalará, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta dos CRI em Circulação.

12.3. Deliberação pela Assembleia Geral sobre a Liquidação do Patrimônio Separado: A Assembleia Geral deverá deliberar **(i)** pela liquidação total ou parcial do Patrimônio Separado, hipótese na qual os Titulares de CRI presentes em Assembleia Geral deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação; ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou nomeação de nova securitizadora, fixando, em ambos os casos, as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a própria Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

12.4. Modo de Liquidação do Patrimônio Separado: A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos créditos do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, representados pelo Agente Fiduciário, ou para a nova securitizadora aprovada pelos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora em relação aos CRI.

12.4.1. Destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à nova securitizadora, conforme deliberado em Assembleia Geral, **(i)** administrar os créditos do Patrimônio Separado; **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização do Crédito Imobiliário; **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização; e **(iv)** transferir os recebíveis oriundos do Crédito Imobiliário aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular de CRI.

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

13. DESPESAS DA OFERTA E DA EMISSÃO

13.1. Nos termos do Contrato de Cessão, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Devedora, a qual deverá efetuar os respectivos pagamentos em até 7 (sete) Dias Úteis contados do recebimento de notificação a ser enviada pela

Emissora, não havendo prioridade de pagamento.

13.1.1. Incluem-se dentre as despesas a serem direta ou indiretamente arcadas pela Devedora, ou, ainda, com recursos do Patrimônio Separado, em caso de inadimplemento pela Devedora, sem limitação, todas despesas previstas abaixo ("Despesas"):

(i) todos os emolumentos e declarações de custódia da B3 relativos tanto à CCI quanto aos CRI;

(ii) remuneração da Emissora pela emissão dos CRI, em parcela única no valor de R$45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), a ser paga à diretamente pela Devedora até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Data de Integralização dos CRI. A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Cessionária, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(iii) remuneração pela administração do Patrimônio Separado, devida à Emissora, no valor mensal de R$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IGP-M, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI pela Devedora, e as demais serão pagas mensalmente pela Devedora diretamente à Cessionária. A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Cessionária, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. A referida remuneração será acrescida de 70% (setenta por cento) no valor, se ocorrer o vencimento antecipado das Debêntures e os valores então devidos pela Devedora não forem pagos tempestivamente ("Taxa de Administração");

(iv) adicionalmente a despesa prevista no item (iii) acima, será

devido à Cessionária, o valor R$100,00 (cem reais) por cada Data de Integralização dos CRI (exceto para a primeira data). A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Cessionária, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(v) remuneração do Agente Escriturador e do Banco Liquidante (conforme definido no Termo de Securitização) no montante equivalente a R$4.200,00 (quatro mil e duzentos reais), em parcelas anuais, corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IGP-M ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. O valor das referidas parcelas já está acrescido dos respectivos tributos incidentes. A primeira parcela será devida direta ou indiretamente pela Devedora na primeira Data de Integralização dos CRI e as demais parcelas serão devidas nas mesmas datas dos anos subsequentes e arcadas diretamente pela Devedora;

(vi) remuneração, a ser paga ao Custodiante, nos seguintes termos:

(a) pela implantação e registro da CCI, será devido o valor líquido de R$5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, diretamente pela Devedora;

(b) pela custódia da CCI, será devido o valor anual líquido de R$3.000,00 (três mil reais), a ser paga pela Devedora diretamente ao Custodiante, até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI e as demais nas mesmas datas de vencimento dos anos subsequentes;

(c) o pagamento dos valores devidos no âmbito dos subitens (a) e (b) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade

Social – COFINS e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, conforme o caso, nas alíquotas vigente na data de cada pagamento. E o valor dos valores devidos no âmbito do subitem (b) acima serão corrigidos anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IGP-M ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário;

(vii) remuneração, devida ao Agente Fiduciário, nos seguintes termos:

(a) pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e do Termo de Securitização, será devido o valor semestral líquido de R$6.000,00 (seis mil reais), devendo a primeira parcela ser paga, pela Devedora diretamente ao Agente Fiduciário, até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI e as demais parcelas serão devidas nas mesmas datas dos semestres subsequentes. Os valores previstos neste item serão atualizados anualmente, pela variação acumulada do IGP-M, a partir da primeira data de pagamento; e

(b) pela verificação dos Índices Financeiros (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), parcelas de R$1.000,00 (mil reais) por cada data de verificação, a serem pagas diretamente pela Devedora ao Agente Fiduciário.

(c) o pagamento dos valores devidos no âmbito dos subitens (a) e (b) serão acrescidos dos seguintes tributos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, conforme o caso, nas alíquotas vigente na data de cada pagamento, e serão corrigidos anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IGP-M ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário;

(vii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, despesas estas decorrentes de ato, omissão ou fato atribuível comprovadamente à Devedora, suas Controladas e/ou às suas coligadas, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;

(viii) remuneração da Agência de Rating (conforme definido no Termo de Securitização), no valor US$ 15.000,00 (quinze mil dólares norte-americanos) para emissão do rating acrescidos da taxa de manutenção no valor de US$ 15.000,00 (quinze mil dólares norte-americanos) por ano enquanto o CRI estiver vigente;

(ix) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora e custos relacionados à assembleia dos titulares de CRI;

(x) averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso;

(xi) despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração do Crédito Imobiliário, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração; e

(xii) despesas com o registro da Oferta na CVM, bem como quaisquer emolumentos relacionados à B3 e ANBIMA.

13.1.2. Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia geral dos titulares de CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário continuarem exercendo as suas funções, as Despesas previstas na cláusula 13.1 acima, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora.

13.1.3. A Taxa de Administração será custeado pela Devedora e, na sua inadimplência, pelos recursos do Patrimônio Separado.

13.1.4. A Taxa de Administração continuará sendo devido, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da

Emissora. Caso a Devedora não pague tempestivamente e os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os titulares de CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, requerer o reembolso das despesas junto à Devedora após a realização do Patrimônio Separado.

13.2. Quaisquer despesas não mencionadas na cláusula 13.1 acima e relacionadas à Emissão e à Oferta, serão arcadas exclusivamente, direta ou indiretamente, pela Devedora, na forma da cláusula 13.1, acima, sendo que, nos termos do Contrato de Cessão, caso os pagamentos sejam efetivados pela Emissora, deverão ser reembolsadas pela Devedora à Emissora em até 7 (sete) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela Emissora, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função, desde que prévia e expressamente aprovadas pela Devedora: **(i)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item "i"; **(ii)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; **(iii)** publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Gerais.

13.3. Em qualquer Reestruturação que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias Gerais, será devida, pela Devedora à Emissora, uma remuneração adicional, equivalente a R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pela variação acumulada do IGP-M no período anterior. A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. Também, a Devedora deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as Partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal, desde que prévia e expressamente aprovados pela Devedora. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora.

13.3.1. Entende-se por "Reestruturação" a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, Remuneração, Data de Vencimento, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de

valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; (ii) aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias; e (iii) ao vencimento antecipado das Debêntures e o consequente Resgate Antecipado dos CRI.

13.4. As Despesas que eventualmente sejam pagas diretamente pela Emissora com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado, deverão ser reembolsadas pela Devedora à Emissora em até 7 (sete) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela Emissora, observado que, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

13.5. Na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Emissora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, as expensas exclusivas do Patrimônio Separado, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível.

13.6. Responsabilidade dos Investidores: Observado o disposto nas cláusulas 13.1 a 13.5, acima, são de responsabilidade dos Investidores:

(a) eventuais despesas e taxas relativas à custódia e à liquidação dos CRI subscritos, que deverão ser pagas diretamente pelos Investidores à instituição financeira contratada para prestação destes serviços, bem como relativas à negociação dos CRI;

(b) Despesas de responsabilidade da Devedora ou do Patrimônio Separado, caso não seja arcadas pela Devedora ou o Patrimônio Separado não tenha recursos para arcar com tais Despesas, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora, nos casos aplicáveis; e

(c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre a titularidade e/ou sobre a distribuição de rendimentos dos CRI.

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

13.6.2. Em razão do disposto na alínea "b" da cláusula 13.6, acima, as despesas a serem adiantadas pelos Investidores à Emissora, na defesa dos interesses dos Investidores, incluem (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos da CCI; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ela contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais

necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos da CCI; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora solicitar garantia prévia dos Investidores para cobertura do risco da sucumbência; e (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.

13.6.3. Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item (b) da Cláusula 13.6 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI.

13.6.4. Os tributos diretos e indiretos de responsabilidade dos Titulares de CRI estão sumariamente descritos no Anexo VII deste Termo de Securitização.

13.6.5. Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com estas obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta Centralizadora, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual pagamento de Remuneração e Amortização de Principal dos CRI a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Securitizadora e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

14. PUBLICIDADE

14.1. Publicações: Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Investidores e ocorram antes do encerramento da Oferta, incluindo o Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento e eventuais comunicados ao mercado, serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, sendo que, destes, apenas o Aviso ao Mercado, será publicado no jornal "Valor Econômico", nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

14.2. Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Investidores e ocorram após o encerramento da Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, da CVM e da B3, bem como serão publicados no jornal " DCI – Diário do Comércio, Indústria e Serviços" e nos jornais usualmente utilizados pela Emissora em suas publicações legais. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, deverá comunicar a alteração do jornal de publicação aos Titulares de CRI no jornal de publicação utilizado até então.

14.3. A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões. O disposto nesta Cláusula não inclui "atos e fatos relevantes", bem como a publicação de convocações de Assembleias Gerais, que deverão ser

divulgados na forma prevista na Instrução CVM 358.

14.4. As demais informações periódicas relativas à Emissão e/ou à Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do Sistema Empresas Net - módulo IPE.

15. REGISTROS E DECLARAÇÕES

15.1. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo será registrado no Custodiante da CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931.

15.2. Declarações: Em atendimento ao item 15 do anexo III da Instrução CVM 414, são apresentadas, substancialmente na forma dos Anexos II, III e IV ao presente Termo de Securitização, as declarações emitidas pelo Coordenador Líder, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, respectivamente.

16. DISPOSIÇÕES GERAIS

16.1. Informações: Sempre que solicitada pelos Investidores, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão do Crédito Imobiliário vinculado pelo presente Termo de Securitização, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis.

16.2. Divisibilidade: Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

16.3. Indivisibilidade: As Partes declaram e reconhecem que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

16.4. Independência: Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Investidores 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.

16.5. Irrevogabilidade: O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

16.6. Validade de Alterações Posteriores: Todas as alterações do presente Termo de Securitização, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Investidores, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização.

16.7. As Partes concordam que o presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação, poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, sempre que e somente: **(i)** quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA ou B3; **(ii)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; **(iii)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros; **(iv)** na hipótese de alteração da proporção da alocação dos recursos a cada um dos Empreendimentos Imobiliários; e **(v)** na hipótese de, por ocasião do encerramento da Oferta, a demanda apurada junto a investidores para a subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 270.000 (duzentos e setenta mil) CRI. Na hipótese do item (v), as Debêntures correspondentes aos CRI não subscritos e integralizados serão canceladas, devendo a Escritura de Emissão de Debêntures e a Escritura de Emissão de CCI ser aditadas, para formalizar a quantidade de Debêntures efetivamente subscritas e integralizadas e o Valor Total da Emissão, observado o montante mínimo de 100.000 (cem mil) Debêntures que deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização.

16.8. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM 583 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

16.9. 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.

16.10. 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.

16.11. Nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, o Agente

Fiduciário é responsável por atuar com diligência para verificar a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no prospecto da Oferta e no Termo de Securitização.

16.12. Os Titulares de CRI estarão sujeitos ao tratamento tributário descrito no Anexo VII a este Termo de Securitização.

16.13. Os Titulares de CRI deverão observar os riscos com potencial impacto aos CRI, conforme descritos no Prospecto.

17. NOTIFICAÇÕES

17.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas, se feitas por escrito, a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo, ou outros que as Partes venham a indicar, por escrito, no curso deste Termo de Securitização:

Para a Emissora

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.
Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi
São Paulo – SP, CEP: 01407-200
At.: Arley Custódio Fonseca
Telefone: (11) 3071-4475
E-mail: middle@apicesec.com.br / juridico@apicesec.com.br

Para o Agente Fiduciário

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Ferreira de Araújo, nº 221, conjunto 93
São Paulo – SP
At.: Flavio Scarpelli e Eugênia Queiroga
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortxbr.com

17.2. As comunicações serão consideradas entregues: (i) quando enviadas aos endereços acima sob protocolo ou com aviso de recebimento; ou (ii) por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio com confirmação de recebimento. Os originais serão encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem.

17.3. A mudança, por uma Parte signatária do presente instrumento, de seus dados, deverá ser por ela comunicada por escrito aos demais signatários deste Termo de Securitização.

18. RESOLUÇÃO DE CONFLITOS

18.1. Legislação Aplicável: Este Termo de Securitização será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

18.2. Foro: As Partes elegem o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, Brasil, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios decorrentes deste Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

O presente Termo de Securitização é firmado em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 26 de setembro de 2017

[*o restante da página foi deixado intencionalmente em branco.*
seguem páginas de assinaturas]

(Página de Assinaturas 1/3 do Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 104ª série da 1ª emissão da Ápice Securitizadora S.A., celebrado entre a Ápice Securitizadora S.A. e Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

Por:	Arley Custódio Fonseca	Por:	
Cargo:	RG: 27.946.485-X SSP/SP CPF/MF: 307.140.588-07	Cargo:	

(Página de Assinaturas 2/3 do Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 104ª série da 1ª emissão da Ápice Securitizadora S.A., celebrado entre a Ápice Securitizadora S.A. e Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Por:
Cargo:

Flávio Scarpelli Souza
CPF: 293.224.508-27

Por:
Cargo:

Ana Eugênia de Jesus Souza Queiroga
RG 15461802000-3
009.635.843-24

(Página de Assinaturas 3/3 do Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 104ª série da 1ª emissão da Ápice Securitizadora S.A., celebrado entre a Ápice Securitizadora S.A. e Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Testemunhas:

Nome: Mauricio A. Guiaroti
RG nº: 26.687.273-6
CPF/MF nº: 249.264.148-74

Nome:
RG nº:
CPF/MF nº:

Soraia Maria da Trindade Peres
RG. 19.521.605-2
CPF. 174.866.648-79

ANEXO I— DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araújo, nº 221, Conjunto 93, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*" celebrado entre **Ares Serviços Imobiliários Ltda.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 18.906.382/0001-82 ("Cedente") e a Instituição Custodiante em 25 de setembro de 2017 ("Escritura de Emissão de CCI"), declara para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que lhe foi entregue para custódia 1(uma) via original da Escritura de Emissão de CCI e que a CCI se encontra devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 104ª Série da 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da Ápice Securitizadora S.A., companhia securitizadora com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 12.130.744/0001-00 ("Emissora"), sendo que os CRI são lastreados pela CCI por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 104ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.*", datado de 25 de setembro de 2017, firmado entre a Emissora e Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa e sobre a conta do patrimônio separado dos CRI, nos termos da Lei nº 9.514/97, regime fiduciário que ora é registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual a CCI foi emitida, encontra-se registrado e custodiada nesta Instituição Custodiante, respectivamente, nos termos do artigo 18, §4º e parágrafo único do artigo 23, da Lei nº 10.931/04, respectivamente.

São Paulo, 26 de setembro de 2017.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Por:
Cargo:

...valli Souza
...328.508-27

Por:
Cargo: Ana Eugênia de Jesus Souza Queiroz
RG 15461802000-3
009.635.843-24

Anexo II — Declaração do Coordenador Líder

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, 10º andar, Conjuntos 101 e 102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78, para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414/2004, conforme alterada, na qualidade de instituição intermediária líder da distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários da 104ª série da 1ª emissão ("CRI") da Ápice Securitizadora S.A. ("Emissora" e "Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, o agente fiduciário da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 6 de setembro de 2017.

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

Por: FABRICIO ALMEIDA
Cargo: Diretor

Por: GUILHERME BENCHIMOL
Cargo: Diretor

Anexo III — Declaração da Emissora

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A **ÁPICE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.130.744/0001-00 ("Emissora"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários da 104ª série da sua 1ª emissão ("Emissão" e "CRI"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que **(i)** nos termos previstos pela Lei nº 9.514/2014, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, bem como sobre quaisquer valores depositados na Conta do Patrimônio Separado, **(ii)** verificou, em conjunto com a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários, na qualidade de coordenador líder e com a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 8 de setembro de 2017.

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

Por: Arley Custódio Fonseca
Cargo: RG: 27.946.485-X SSP/SP
CPF/MF: 307.140.588-07

Por:
Cargo:

Anexo IV — Declaração do Agente Fiduciário

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araújo, nº 221, conjunto 93, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Agente Fiduciário"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 414/2004, na qualidade de agente fiduciário do Patrimônio Separado constituído em âmbito da emissão de certificados de recebíveis do imobiliários da 104ª Série da 1ª Emissão ("CRI") da Ápice Securitizadora S.A. ("Emissão" e "Emissora", respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e com o coordenador líder da distribuição pública dos CRI, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no prospecto da oferta dos CRI e no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 6 de setembro de 2017

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Por:
Cargo:
Flávio Scarpelli Souza
CPF: 293.224.508-27

Por:
Cargo:
Ana Eugênia de Jesus Souza Oliveira
RG 15461802000-3
009.635.843-24

Anexo V — Crédito Imobiliário representado pela CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				**DATA DE EMISSÃO:** 6 de setembro de 2017			
SÉRIE	001	**NÚMERO**	001	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL		
1. EMISSORA:							
RAZÃO SOCIAL: **ARES SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**							
CNPJ/MF: 18.906.382/0001-82							
ENDEREÇO: Avenida Santo Amaro, nº 48							
COMPLEMENTO	1º andar, conjunto 12	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04506-000
2. CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**							
CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Ferreira de Araújo, nº 221							
COMPLEMENTO	Conjunto 93	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01452-000
3. DEVEDORA (EMISSORA DAS DEBÊNTURES):							
RAZÃO SOCIAL: **CONSTRUTORA TENDA S.A.**							
CPF/MF: 43.470.988/0001-65							
ENDEREÇO: Rua Álvares Penteado, n.º 61							
COMPLEMENTO	5º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01012-001
4. TÍTULO:							
O "*Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da Construtora Tenda S.A.*", celebrado entre a Construtora Tenda S.A., a Ares Serviços Imobiliários Ltda., a Ápice Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Escritura de Emissão de Debêntures").							
5.VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais), nesta data.							
6.IDENTIFICAÇÃO DOS IMOVEIS:							
(i) Jardins de Guarulhos: uma área de terras, com benfeitorias, sem denominação especial, desmembrado de um terreno maior, no bairro das Lavras, lugar denominado "Vargem do Pontim", perímetro rural do município de Guarulhos, perfazendo a área de 24.675,00 metros quadrados, mais ou menos, fazendo frente para a Estrada de Itaverava, também conhecida por Estrada Ituverava ou ainda Estrada Itaberava, objeto da matrícula nº 15.596 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos/SP;							

(ii) Nova Zelândia – Cotia: um terreno urbano designado por REMANESCENTE 'C-2', situado no Bairro da Graça, no Município e Comarca de Cotia-SP, situado na Rua Doutora Aparecida Fernandes de Jesus Domingues, encerrando a área total de 27.864,13 metros quadrados, objeto da matrícula nº 90.201 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Cotia/SP;

(iii) Alpes – Villa Itália: um terreno situado na Avenida Raimundo Pereira de Magalhães, na Fazenda Anastácio – Capuava, no Distrito do Jaraguá, designado lote 3, totalizando uma área de 11.360,71m², objeto da matrícula nº 238.797 do 18º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP;

(iv) Altos de Itaquera I: um terreno com frente para a esquina da Rua Agrimensor Sugaya e rua Matashiro Yamagushi, na Seção Colônia de Vila Carmozina, no Distrito de Guaianazes, zona rural, correspondente ao lote n. 102, tendo uma área de 27.400,00m², objeto da matrícula nº 52.555 do 7º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo;

(v) Butantã – Água-Marinha: um terreno situado na Rua Kenkiti Shimomoto e Estrada dos Andradas, constituído pelos lotes 11, 12, 13, 14 e 15, quadra B, da Chácara Bussocaba, no 13º Subdistrito – Butantã, perímetro formado pelos pontos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9, encerrando a área de 31.408,48m², objeto da matrícula nº 193.143 do 18º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP;

(vi) Butantã – Esmeralda: um terreno situado na Rua Santa Amélia, esquina com a Rua Joaquim Lapas Veiga, lotes 1, 2 e 3, quadra "C", na Chácara Bussocaba, 13º Subdistrito – Butantã, encerrando a área de 13.273,80m², objeto da matrícula nº 233.943 do 18º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP;

(vii) Butantã – Granada: um terreno situado na Rua Kenkiti Shimomoto e Estrada dos Andradas, constituído pelos lotes 11, 12, 13, 14 e 15, quadra B, da Chácara Bussocaba, no 13º Subdistrito – Butantã, perímetro formado pelos pontos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9, encerrando a área de 31.408,48m², objeto da matrícula nº 193.143 do 18º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP;

(viii) Estância das Flores: um terreno situado na Vila Nova Bonsucesso, de frente para a Rua Turvolândia, encerrando a área de 21.679,18m², objeto da matrícula nº 124.249 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos/SP;

(ix) Jardim Girassol II: uma área de térreas, denominada A-4-1, com 50.176,05m², situado na Rua Anna Ortega Traballi, no Bairro Alto da Ponte, no 2º Subdistrito – Santana do Paraíba, Comarca de São José dos Campos, objeto da matrícula nº 9.834 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Campos/SP;

(x) Jardim das Camélias: um terreno situado no perímetro urbano da Cidade e Comarca

de Suzano, designado por gleba n. 2, encerrando a área de 23.728,79m², objeto da matrícula nº 208 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Suzano/SP;

(xi) Parque Botânico – Eucalipto: Avenida dos Ourives, n.º 951, esquina com a Rua Giovanni de Conegliano, área B, na Saúde – 21º Subdistrito, encerrando a área de 35.594,36m²; Sítio Chapa ou Cerrado Grande, na Saúde, 21º Subdistrito, encerrando a área de 21.421,55m²; Caminho antigo, Sítio Chapa ou Cerrado Grande, na Saúde, -21º Subdistrito, encerrando a área de 1.617,74m², objeto das matrículas nº 200.447, 102.710 e 102.711, todas do 14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP;

(xii) Parque Botânico – Jaborandis: Avenida dos Ourives, n.º 951, esquina com a Rua Giovanni de Conegliano, área B, na Saúde – 21º Subdistrito, encerrando a área de 35.594,36m²; Sítio Chapa ou Cerrado Grande, na Saúde, 21º Subdistrito, encerrando a área de 21.421,55m²; Caminho antigo, Sítio Chapa ou Cerrado Grande, na Saúde, -21º Subdistrito, encerrando a área de 1.617,74m², objeto das matrículas nº 200.447, 102.710 e 102.711, todas do 14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP;

(xiii) Parque Botânico – Jasmim: Avenida dos Ourives, n.º 951, esquina com a Rua Giovanni de Conegliano, área B, na Saúde – 21º Subdistrito, encerrando a área de 35.594,36m²; Sítio Chapa ou Cerrado Grande, na Saúde, 21º Subdistrito, encerrando a área de 21.421,55m²; Caminho antigo, Sítio Chapa ou Cerrado Grande, na Saúde, -21º Subdistrito, encerrando a área de 1.617,74m², objeto das matrículas nº 200.447, 102.710 e 102.711, todas do 14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP; e

(xiv) Santa Monica I – Pitangueiras: Terreno de forma irregular situado no perímetro urbano do Município e Comarca de Suzano, São Paulo, encerrando a área de 14.773,26m², objeto da matrícula nº 52.881 do Registro de Imóveis da Comarca de Suzano/SP.

7.CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO E DATA DE VENCIMENTO	1.227 (um mil, duzentos e vinte e sete dias), vencendo-se, portanto, em 15 de janeiro de 2021.
7.2. VALOR TOTAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	R$270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais), calculado na Data de Emissão da CCI.
7.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO	O Crédito Imobiliário não será objeto de Atualização Monetária. A Remuneração das Debêntures será correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI *over extra grupo* - Depósitos Interfinanceiros de um dia, calculadas e divulgadas pela B3, no Informativo Diário,

	disponível em sua página na Internet (http://www.cetip.com.br), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, expressa na forma percentual ao ano ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa de 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada desde a Data da Primeira Integralização (conforme definida na Escritura de Emissão de Debêntures) até a data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula constante da Escritura de Emissão de Debêntures.
7.4. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas à CCI, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	O pagamento da amortização e da Remuneração das Debêntures será realizado em parcela única em 15 de janeiro de 2021.
8.GARANTIAS ADICIONAIS	
Não há.	
9.LOCAL DE EMISSÃO	
São Paulo – SP.	

Anexo VI — Modelo de aditamento ao Termo de Securitização

ADITAMENTO AO
TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

para emissão de

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 104ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.
Companhia Aberta
CNPJ/MF nº 12.130.744/0001-00

ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO DA 104ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes

1. **ÁPICE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP 04506-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o n.º 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Emissora", conforme o caso); e

2. **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araújo, nº 221, conjunto 93, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Agente Fiduciário", sendo a Emissora e o Agente Fiduciário são doravante denominados, quando em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte");

CONSIDERANDO QUE

(i) As Partes celebraram o "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 104ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.*", celebrado em 26 de setembro de 2017 entre a Emissora e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização" ou "Termo").

(ii) No âmbito da Oferta, foram outorgadas as opções para emissão de CRI adicionais, por meio de: **(a)** lote adicional de até 20% (vinte por cento) da quantidade de CRI originalmente emitida, nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400 ("Opção de Lote Adicional"); e **(b)** lote suplementar de até 15% (quinze por cento) da quantidade de CRI originalmente emitida, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400 ("Opção de Lote Suplementar"), de modo que, caso sejam exercidas a Opção de Lote Adicional e a Opção de Lote Suplementar, a emissão dos CRI seria acrescida em 35% (trinta e cinco por cento), atingindo o valor de R$270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais);

(iii) Foram subscritos e integralizados, no âmbito da Oferta, [•] ([•]) CRI, tendo a Oferta se encerrado em [•] de [•] de 2017;

(iv) Concluída a Oferta, conforme disposto nas Cláusulas 3.11, 3.12 e 16.7 do Termo de Securitização, a Emissora e o Agente Fiduciário estão autorizados a celebrar o presente contrato, sem a necessidade de aprovação da Assembleia Geral, para compatibilizar os termos do Termo de Securitização com o resultado da colocação dos CRI e do encerramento da Oferta.

Celebram o presente "*Aditamento ao Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 104ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.*" ("Aditamento ao Termo de Securitização"), conforme as cláusulas e condições abaixo descritas.

CLÁUSULAS

1. DEFINIÇÕES

1.1. Definições. Os termos utilizados em letra maiúscula que não tiverem expressamente definidos neste Aditamento ao Termo de Securitização terão o significado a eles atribuídos no Termo de Securitização, exceto se de outra forma definidos neste Aditamento ao Termo de Securitização.

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Aditamento ao Termo de Securitização, terão o significado aqui definido; e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural**.**

2. REGISTRO DESTE ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

2.1. Registro: O presente Aditamento ao Termo de Securitização será registrado no Custodiante, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931.

3. ALTERAÇÕES AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

3.1. As definições de "Distribuição Parcial" e de "Valor Total da Emissão", constantes da cláusula 1.1 do Termo de Securitização passarão a vigorar com a seguinte redação:

> "*Distribuição Parcial: A Oferta poderia ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, na forma do artigo 30 da Instrução CVM 400, desde que houvesse a colocação de CRI equivalente a, no mínimo, R$100.000.000,00 (cem milhões de reais), e respeitada a colocação de CRI equivalentes ao valor objeto do Compromisso de Subscrição, caso esta seja exigível, nos termos do Contrato de Distribuição.*
>
> *Havendo a possibilidade de distribuição parcial, o investidor poderia, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que houvesse distribuição: (i) da totalidade dos CRI ofertados, sem considerar o eventual exercício da Opção de Lote Adicional e da Opção de Lote Suplementar; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima dos CRI originalmente objeto da oferta, definida conforme critério do próprio investidor, mas que não poderia ser inferior ao Montante Mínimo.*
>
> *Caso a quantidade de CRI integralizada fosse inferior ao necessário para atingir o Valor Total da Emissão, respeitada a colocação de CRI*

equivalentes ao Montante Mínimo, os CRI que não fossem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora.

Na hipótese prevista no item (ii), acima, o Investidor deveria, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade dos CRI por ele subscritos ou quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI por ele subscritos.

Foram subscritos e integralizados, no âmbito da Oferta, [•] ([•]) CRI [não] tendo havido, portanto, distribuição parcial dos CRI."

"*Valor Total da Emissão: O Valor correspondente a R$[•] ([•])*"

3.2. Os itens (c) e (d) da cláusula 3.1 do Termo de Securitização passarão a vigorar com a seguinte redação:

"*c) Quantidade de CRI: [•] ([•]) CRI*"

"*d) Valor Global da Série: R$[•] ([•])*"

3.3. As Cláusulas 3.11 e 3.12 passarão a vigorar com a seguinte redação:

"*3.11. A Emissora, após consulta e concordância prévia do Coordenador Líder e da Tenda, [não] optou por aumentar a quantidade dos CRI originalmente ofertados, em [até 20% (vinte por cento)], ou seja, em [até 40.000 (quarenta mil)] CRI, mediante o exercício [total ou parcial] da Opção de Lote Adicional, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.*"

"*3.12. O Coordenador Líder, após consulta e concordância prévia da Emissora e da Tenda, [não] optou por aumentar a quantidade dos CRI originalmente ofertados, em [até 15% (quinze por cento)], ou seja, em [até 30.000 (trinta mil)] CRI, destinados a atender o eventual excesso de demanda constatado no decorrer da Oferta, mediante o exercício total ou parcial da Opção de Lote Suplementar de CRI à quantidade dos CRI originalmente ofertados, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400.*"

3.4. As Cláusulas 3.15 e seguintes passarão a vigorar com a seguinte redação:

"*3.15. Distribuição Parcial: A Oferta poderia ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que houvesse a colocação de CRI equivalente a, no mínimo, R$100.000.000,00 (cem milhões de reais).*

3.16. O investidor poderia, no ato de aceitação, condicionar sua

adesão a que haja distribuição: ***(i)*** *da totalidade dos CRI ofertados, sem considerar o eventual exercício da Opção de Lote Adicional e da Opção de Lote Suplementar; ou* ***(ii)*** *de uma proporção ou quantidade mínima de CRI, a critério do Investidor, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo.*

3.17. Caso a quantidade de CRI emitida fosse inferior ao necessário para atingir o Valor Total da Emissão, respeitada a colocação de CRI equivalentes ao Montante Mínimo, os Documentos da Operação seriam ajustados apenas para refletir a quantidade correta de CRI subscritos e integralizados, conforme o caso, sendo os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta cancelados pela Emissora.

3.17.1. Na hipótese prevista no item (ii) da Cláusula 3.16, acima, o Investidor deveria, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade dos CRI por ele subscritos ou quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI por ele subscritos.

3.18. Caso fossem subscritos e integralizados CRI em montante inferior ao Montante Mínimo, todos os CRI seriam cancelados, sendo certo que o montante já integralizado seria devolvido aos respectivos Investidores, pela Emissora, em até 2 (dois) Dias Úteis, na forma da Cláusula 3.4.4 abaixo.

3.19. Na hipótese da Cláusula 3.18 acima, o montante devolvido aos Investidores seria o Valor Nominal Unitário, acrescido de Remuneração, calculada desde a Primeira Data de Integralização até a data da efetiva devolução dos valores integralizados.

3.20. Caso fossem subscritos e integralizados CRI em montante inferior à quantidade mínima de CRI indicada pelos Investidores na forma do item (ii) da Cláusula 3.16, acima, os respectivos CRI seriam cancelados e os respectivos montantes seriam devolvidos aos investidores na forma da Cláusula 3.4.4 acima.

3.21. A Oferta [não] foi concluída com distribuição parcial dos CRI"

4 RATIFICAÇÃO

4.1. Ratificação: Ficam ratificados todas as demais cláusulas, características ou condições constantes do Termo de Securitização e não expressamente alteradas por este Aditamento ao Termo de Securitização, permanecendo válidas e em pleno vigor.

5 DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1. Registro: Este Aditamento e as obrigações nele assumidas têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

O presente aditamento é firmado em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 26 de setembro de 2017.

[*o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco.*
seguem páginas de assinaturas]

(Página de Assinaturas do Aditamento ao Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 104ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ápice Securitizadora S.A. celebrado entre a Ápice Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.
Emissora

_____	_____
Por:	Por:
Cargo:	Cargo:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Agente Fiduciário

_____	_____
Por:	Por:
Cargo:	Cargo:

Testemunhas:

_____	_____
Nome:	Nome:
RG nº:	RG nº:
CPF/MF nº:	CPF/MF nº:

ANEXO VII — TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

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

Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1° da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

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

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica ("IRPJ") apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento), conforme artigo 76, I da Lei n.° 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 70, I da Instrução Normativa nº 1.585/2015.

Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas de acordo com a sistemática não cumulativa da Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS") e ao Financiamento da Seguridade Social ("COFINS"), estão sujeitos à incidência de tais contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de

previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI realizados por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) e pela CSLL à alíquota de 20% no período compreendido entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018 e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019. No caso de cooperativas de crédito, à alíquota da CSLL é de 17% (dezessete por cento) para o período entre 1º de outubro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, sendo reduzida a 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019. As carteiras de fundos de investimentos estão, em regra, isentas de Imposto de Renda. Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

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

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

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 85, § 4º da IN RFB nº 1.585/15, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n° 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive as pessoas físicas residentes em jurisdição de tributação favorecida ("JTF"), estão atualmente isentos de IRRF.

Os demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI, no país, de acordo com as normas previstas na Resolução do CMN 4.373/14 estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em JTF, assim entendidos os países e jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário

efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas JTF os países e jurisdições listados no artigo 1º da Instrução Normativa ("IN") RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010.

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

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

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

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

ANEXO VIII — EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Denominação	Endereço	Matrícula	SPE / CNPJ	Cronograma De Destinação Dos Recursos	% do Valor da Oferta no Empreendimento	Orçamento previsto (R$)	Montante de recursos já despendidos (R$)	Necessidade remanescente de recursos até a conclusão (R$)	Regime de Incorporação
Jardins de Guarulhos	Uma área de terras, com benfeitorias, sem denominação especial, desmembrado de um terreno maior, no bairro das Lavras, lugar denominado "Vargem do Pontim", perímetro rural do município de Guarulhos, perfazendo a área de 24.675,00 metros quadrados, mais ou menos, fazendo frente para a Estrada de Itaverava, também conhecida por Estrada Ituverava ou ainda Estrada Itaberava.	15.596 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos/SP	Não aplicável – empreendimento realizado diretamente pela Devedora	08/2020	10%	40.276.808	-	40.276.808	Não.

Nova Zelândia – Cotia	UM TERRENO URBANO designado por REMANESCENTE ‘C-2’, situado no Bairro da Graça, no Município e Comarca de Cotia-SP, situado na Rua Doutora Aparecida Fernandes de Jesus Domingues, encerrando a área total de 27.864,13 metros quadrados.”.	90.201 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Cotia/SP	Não aplicável – empreendimento realizado diretamente pela Devedora	02/2019	9%	84.938.931	58.609.881	26.329.050	Incorporação Imobiliária do Condomínio Nova Zelândia Cond. 2, com patrimônio de afetação.
Alpes – Villa Itália	Terreno situado na Avenida Raimundo Pereira de Magalhães, na Fazenda Anastácio – Capuava, no Distrito do Jaraguá, designado lote 3, totalizando uma área de 11.360,71m²	238.797 do 18º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP	Não aplicável – empreendimento realizado diretamente pela Devedora	08/2019	8%	31.196.524	7.857.143	23.339.381	
Altos de Itaquera I	Um terreno com frente para a esquina da Rua Agrimensor Sugaya e rua Matashiro Yamagushi, na Seção Colônia de Vila Carmozina, no Distrito de Guaianazes, zona rural, correspondente ao lote n. 102, tendo uma área de 27.400,00m².	52.555 do 7º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Não aplicável – empreendimento realizado diretamente pela Devedora	01/2020	10%	30.207.014	2.763.313	27.443.702	

Butantã – Água-Marinha	Um terreno situado na Rua Kenkiti Shimomoto e Estrada dos Andradas, constituído pelos lotes 11, 12, 13, 14 e 15, quadra B, da Chácara Bussocaba, no 13º Subdistrito – Butantã, perímetro formado pelos pontos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9, encerrando a área de 31.408,48m²	193.143 do 18º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP	Não aplicável – empreendimento realizado diretamente pela Devedora	12/2018	7%	25.054.026	1.910.570	23.143.455	
Butantã – Esmeralda	Um terreno situado na Rua Santa Amélia, esquina com a Rua Joaquim Lapas Veiga, lotes 1, 2 e 3, quadra "C", na Chácara Bussocaba, 13º Subdistrito – Butantã, encerrando a área de 13.273,80m²	233.943 do 18º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP	Não aplicável – empreendimento realizado diretamente pela Devedora	06/2020	11%	32.918.482	2.344.791	30.573.691	Não.
Butantã – Granada	Um terreno situado na Rua Kenkiti Shimomoto e Estrada dos Andradas, constituído pelos lotes 11, 12, 13, 14 e 15, quadra B, da Chácara Bussocaba, no 13º Subdistrito – Butantã, perímetro formado pelos pontos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9, encerrando a área de 31.408,48m²	193.143 do 18º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP	Não aplicável – empreendimento realizado diretamente pela Devedora	08/2019	7%	22.632.359	1.563.194	21.069.165	Não.

Estância das Flores	Um terreno situado na Vila Nova Bonsucesso, de frente para a Rua Turvolândia, encerrando a área de 21.679,18m²	124.249 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos/SP	Não aplicável – empreendimento realizado diretamente pela Devedora	01/2019	4%	14.076.071	3.012.679	11.063.392	Não.
Jardim Girassol II	Uma área de térreas, denominada A-4-1, com 50.176,05m², situado na Rua Anna Ortega Traballi, no Bairro Alto da Ponte, no 2º Subdistrito – Santana do Paraíba, Comarca de São José dos Campos.	9.834 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Campos/SP	Não aplicável – empreendimento realizado diretamente pela Devedora	12/2018	8%	72.535.970	44.448.145	28.087.825	Não.
Jardim das Camélias	Um terreno situado no perímetro urbano da Cidade e Comarca de Suzano, designado por gleba n. 2, encerrando a área de 23.728,79m².	208 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Suzano/SP	Não aplicável – empreendimento realizado diretamente pela Devedora	09/2019	7%	21.376.815	1.332.187	20.044.629	Sim. Incorporação imobiliária do empreendimento "Estância das Flores", enquadrado no Programa Minha Casa Minha Vida, com patrimônio de afetação.

Parque Botânico – Eucalipto	Avenida dos Ourives, n.º 951, esquina com a Rua Giovanni de Conegliano, área B, na Saúde – 21º Subdistrito, encerrando a área de 35.594,36m²; Sítio Chapa ou Cerrado Grande, na Saúde, 21º Subdistrito, encerrando a área de 21.421,55m²; Caminho antigo, Sítio Chapa ou Cerrado Grande, na Saúde, -21º Subdistrito, encerrando a área de 1.617,74m²	200.447, 102.710 e 102.711, todas do 14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP	Não aplicável – empreendimento realizado diretamente pela Devedora	08/2020	1%	20.926.632	400.000	20.526.632	Sim. Incorporação Imobiliária do Condomínio Residencial Jardim Girassol II, com patrimônio de afetação.
Parque Botânico – Jaborandis	Avenida dos Ourives, n.º 951, esquina com a Rua Giovanni de Conegliano, área B, na Saúde – 21º Subdistrito, encerrando a área de 35.594,36m²; Sítio Chapa ou Cerrado Grande, na Saúde, 21º Subdistrito, encerrando a área de 21.421,55m²; Caminho antigo, Sítio Chapa ou Cerrado Grande, na Saúde, -21º Subdistrito, encerrando a área de 1.617,74m²	200.447, 102.710 e 102.711, todas do 14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP	Não aplicável – empreendimento realizado diretamente pela Devedora	11/2019	7%	21.044.911	400.000	20.644.911	Não.

Parque Botânico – Jasmim	Avenida dos Ourives, n.º 951, esquina com a Rua Giovanni de Conegliano, área B, na Saúde – 21º Subdistrito, encerrando a área de 35.594,36m²; Sítio Chapa ou Cerrado Grande, na Saúde, 21º Subdistrito, encerrando a área de 21.421,55m²; Caminho antigo, Sítio Chapa ou Cerrado Grande, na Saúde, -21º Subdistrito, encerrando a área de 1.617,74m²	200.447, 102.710 e 102.711, todas do 14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP	Não aplicável – empreendimento realizado diretamente pela Devedora	04/2020	5%	20.582.752	400.000	20.182.752	Não.
Santa Monica I – Pitangueiras	Terreno de forma irregular situado no perímetro urbano do Município e Comarca de Suzano, São Paulo, encerrando a área de 14.773,26m².	52.881 do Registro de Imóveis da Comarca de Suzano/SP.	Não aplicável – empreendimento realizado diretamente pela Devedora	11/2018	6%	18.821.331	1.090.060	17.731.271	Não.

ANEXO IX — EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Certificados de Recebíveis do Agronegócio da 2ª Série da 1ª Emissão	
Emissora	Apice Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R$1.012.500.000,00
Taxa de Juros	97,5%CDI
Quantidade	1.012.500
Data de Emissão	20 de dezembro de 2016
Data de Vencimento	23 de dezembro de 2019
Garantias	Sem garantias
Resgate Antecipado	Nos termos da Cláusula 6.1 do Termo de Securitização
Amortização	Nos termos da Cláusula 6.2 do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis do Agronegócio da 6ª Série da 1ª Emissão	
Emissora	Apice Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R$35.000.000,00
Taxa de Juros	100 CDI + 3,0%aa
Quantidade	35.000
Data de Emissão	27 de março de 2017
Data de Vencimento	31 de março de 2020
Garantias	Não há. No entanto, o CDCA conta com garantia fidejussória outorgado pelos Avalistas, bem como com a Alienação Fiduciária de Bens lmóveis e Cessão Fiduciária de CDB;
Resgate Antecipado	Nos termos da Cláusula 7.1 do Termo de Securitização
Amortização	Nos termos da Cláusula 6.1 do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis do Agronegócio da 7ª Série da 1ª Emissão	
Emissora	Apice Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R$1.080.000.000,00
Taxa de Juros	96%CDI
Quantidade	1.080.000
Data de Emissão	10 de abril de 2017
Data de Vencimento	14 de abril de 2020
Garantias	Sem garantias

Resgate Antecipado	Nos termos da Cláusula 6.1 do Termo de Securitização
Amortização	Nos termos da Cláusula 6.2 do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 74ª Série da 1ª Emissão	
Emissora	Apice Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R$85.000.000,00
Taxa de Juros	IPCA + 9,32%aa
Quantidade	8.500
Data de Emissão	07 de julho de 2016
Data de Vencimento	19 de julho de 2024
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis Alienação Fiduciária de Superfície Cessão Fiduciária de Recebíveis Locatícios Cessão Fiduciária de Recebíveis Hotel Cessão de Recebíveis CDU Coobrigação Fiança
Resgate Antecipado	Nos termos da Cláusula 6.1 do Termo de Securitização
Amortização	Nos termos da Cláusula 6.6 do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 77ª Série da 1ª Emissão	
Emissora	Apice Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R$10.025.271,90
Taxa de Juros	IGP-M + 8,0%aa
Quantidade	10
Data de Emissão	03 de março de 2017
Data de Vencimento	09 de maio de 2023
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel Fiança Fundo de Liquidez
Resgate Antecipado	Nos termos da Cláusula 5.1 do Termo de Securitização
Amortização	Nos termos da Cláusula 4.1.1 do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 78ª Série da 1ª Emissão	
Emissora	Apice Securitizadora S.A

Valor Total da Emissão	R$65.000.000,00
Taxa de Juros	CDI + 3,0%aa
Quantidade	6.500
Data de Emissão	28 de setembro de 2016
Data de Vencimento	30 de setembro de 2019
Garantias	Sem garantias
Resgate Antecipado	Nos termos da Cláusula 6.3 do Termo de Securitização
Amortização	Nos termos da Cláusula 6 do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 83ª Série da 1ª Emissão	
Emissora	Apice Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R$6.648.056,28
Taxa de Juros	IGP-M +11%aa
Quantidade	6
Data de Emissão	16 de dezembro de 2016
Data de Vencimento	16 de julho de 2031
Garantias	Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; Fiança; Coobrigação; Alienação Fiduciária dos Lotes; Fundo de Liquidez; e Fundo de Despesas.
Resgate Antecipado	Nos termos da Cláusula 6.1 do Termo de Securitização
Amortização	Nos termos da Cláusula 6.1 do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 84ª Série da 1ª Emissão	
Emissora	Apice Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	Até R$ 100.000.000,00
Taxa de Juros	100% CDI + 1,35% a.a.
Quantidade	Até 100.000
Data de Emissão	10 de abril de 2017
Data de Vencimento	15 de abril de 2020
Garantias	Não há
Resgate Antecipado	Nos termos da clausula 6.1 do Termo de Securitização
Amortização	Nos termos da clausula 6.1 do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 92ª e 93ª Séries da 1ª Emissão	
Emissora	Apice Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R$44.500.000,00
Taxa de Juros CRI Seniores Taxa de Juros CRI Subordinados	CDI + 97% CDI + 97%
Quantidade CRI seniores: Quantidade CRI Subordinados	43.000 1.500
Data de Emissão	26 de junho 2017
Data de Vencimento CRI Seniores: Data de Vencimento CRI Subordinados:	25 de março de 2020 24 de março de 2022
Garantias	Fiança; Fundo de Despesas; Fianças Bancarias; Fiança Votorantim; Compromisso de Recompra Compulsória Programa e Recompra Compulsória Extraordinária.
Resgate Antecipado	NA
Amortização	Nos termos da Clausula 6 do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 95ª Série da 1ª Emissão	
Emissora	Apice Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R$ 70.000.000,00
Taxa de Juros	CDI + 140%
Quantidade	70.000
Data de Emissão	15 de julho de 2017
Data de Vencimento	16 de junho de 2021
Garantias	AF quotas alienadas; AF novas quotas; AF sobre quaisquer bens em que as Quotas Alienadas sejam convertidas

Resgate Antecipado	Nos termos da Clausula 6 do Termo de Securitização
Amortização	Nos termos da Clausula 6 do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 98ª/99ª/100ª/101ª Séries da 1ª Emissão	
Emissora	Apice Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão 98ª Série Valor Total da Emissão 99ª Série Valor Total da Emissão 100ª Série Valor Total da Emissão 101ª Série	125.000.000,00 62.500.000,00 62.500.000,00 25.000.000,00
Taxa de Juros 98ª Série Taxa de Juros 99ª Série Taxa de Juros 100ª Série Taxa de Juros 101ª Série	100% CDI + 1,55% a.a. IPCA +7,2300% a.m. IPCA + 7,2300% a.m. IPCA + 7,2300% a.m.
Quantidade 98ª Série Quantidade 99ª Série Quantidade 100ª Série	125.000 62.000 62.000 25.000
Data de Emissão	14 de julho de 2017
Data de Vencimento	17 de julho de 2029
Garantias 98ª Série: Garantias 99ª/100ª Série: Garantias 101ª Série:	AF imóveis DI; CF Recebíveis DI AF Imóveis IPCA (Série 99 e 100); AF Imóveis IPCA Compartilhado; CF Recebíveis IPCA (Série 99 e 100); CF Recebíveis IPCA Compartilhado. AF Imóveis IPCA (Série 101); AF Imóveis IPCA Compartilhado; CF Recebíveis IPCA (Série 101); CF Recebíveis IPCA Compartilhado.
Resgate Antecipado	Nos termos da Clausula 6 do Termo de Securitização
Amortização	Nos termos da Clausula 6 do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente

ANEXO X — MODELO DA RESPOSTA À OFERTA DE RESGATE

[Local], [•] de [•] de 20[•]

Ápice Securitizadora S.A.,
Avenida Santo Amaro, 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi
04506-000 São Paulo - SP.
At.: Arley Custódio Fonseca

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2277, conjunto 202
01452-00 São Paulo – SP.
e-mail: agentefiduciario@vortxbr.com
At.: Flavio Scarpelli/Eugênia Queiroga

Ref.: Resposta à Oferta de Resgate

Prezados,

Venho, por meio desta, em referência à publicação do dia [•] de [•] de 20[•], no jornal "Valor Econômico" e na qualidade de titular de [•] [(•)] CRI da 104ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A. ("Emissão"), expressar, em caráter irrevogável e irretratável, minha concordância em aderir à Oferta de Resgate proposto pela **CONSTRUTORA TENDA S.A.**, na qualidade de devedora das Debêntures.

Conforme descrito acima, concordo com a Oferta de Resgate, devendo ser resgatado a quantidade de [•] CRI de minha titularidade.

Por fim, autorizo, em caráter irrevogável e irretratável, a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de instituição custodiante dos CRI, a realizar os procedimentos operacionais junto a B3, a fim de refletir o exposto acima.

Sem mais para o momento,

_____

[Titular do CRI]

[Contato Tel. e E-mail]

[CNPJ/MF]: [•]

[CPF/MF]: [•]

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V - CONTRATO DE CESSÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes abaixo nomeadas e qualificadas, a saber:

Oficial de Registro de Títulos e Documentos - SP Registrado sob nº 3600301

1. **ARES SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, Conjunto 12, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.906.382/0001-82, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Cedente");

2. **ÁPICE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, Conjunto 12, Itaim Bibi, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social ("Cessionária"); e

3. **CONSTRUTORA TENDA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta categoria A perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Álvares Penteado, nº 61, 5º andar, Centro, CEP 01012-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 71.476.527/0001-35, neste ato representada na forma do seu estatuto social, na qualidade de devedora do Crédito Imobiliário ("Devedora" ou "Tenda", sendo a Cessionária, a Cedente e a Devedora doravante denominadas, quando em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte").

CONSIDERANDO QUE:

(i) A Devedora tem por objeto social **(a)** a execução de obras de construção civil; **(b)** a promoção, participação, administração ou produção de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, incluindo incorporação e loteamento de imóveis próprios ou de terceiros; **(c)** a aquisição e a alienação de imóveis, prontos ou a construir, residenciais ou comerciais, terrenos e frações ideais vinculadas ou não a unidades futuras; **(d)** a prestação de serviços; **(e)** a intermediação da comercialização de quotas de consórcio; **(f)** a locação de imóveis próprios; **(g)** a participação em outras sociedades, no Brasil e no exterior; e **(h)** o desenvolvimento e a implementação de estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios e de terceiros;

(ii) A Devedora emitiu 270.000 (duzentas e setenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para distribuição privada, da 3ª emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (um mil reais), perfazendo o montante total de R$270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais), em 6 de setembro de 2017 ("Data de Emissão das Debêntures"), nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures (conforme definido abaixo) ("Debêntures");

(iii) A Cedente subscreveu a totalidade das Debêntures, com valor de

principal de R$270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures, que deverão ser pagos pela Devedora, acrescidos de remuneração incidente sobre o saldo devedor do valor nominal unitário de cada Debênture a partir da primeira data de integralização das Debêntures, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ("Crédito Imobiliário");

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Registrado sob nº 3600301

(iv) A Cedente emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário para representar a totalidade do Crédito Imobiliário ("CCI"), por meio do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural" ("Escritura de Emissão de CCI") celebrado entre a Cedente e o Custodiante (conforme definido abaixo);

(v) A Cessionária, nos termos do artigo 3º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 2014, conforme alterada, tem por objeto social, dentre outros, a aquisição e securitização de créditos imobiliários e a emissão e colocação, no mercado financeiro de certificados de recebíveis imobiliários;

(vi) No curso regular de seus negócios, a Cessionária tem interesse em adquirir da Cedente a CCI representativa da totalidade do Crédito Imobiliário, por meio da cessão da CCI, e realizar o pagamento do valor da cessão em moeda corrente nacional, o qual será utilizado para integralização das Debêntures, observadas as condições, forma e prazo a serem estabelecidos no presente instrumento;

(vii) Para viabilizar a Operação de Securitização (conforme abaixo definido), a Cessionária, após adquirir a CCI representativa da totalidade do Crédito Imobiliário, vinculará a CCI e o Crédito Imobiliário por ela representado aos certificados de recebíveis imobiliários da 104ª série da 1ª emissão da Cessionária ("CRI");

(viii) Os CRI serão objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, sob coordenação da **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, 10º andar, conjuntos 101 e 102, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.332.886/0011-78, na qualidade de coordenador líder da Oferta ("Coordenador Líder"), a ser realizada nos termos da Instrução CVM 414 e da Instrução CVM 400 ("Oferta"), nos termos do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, com Compromisso de Subscrição, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 104ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.*", celebrado entre o Coordenador Líder, a Cessionária, a Devedora e a Cedente ("Contrato de Distribuição");

(ix) A Devedora reconhece expressamente, perante a Cedente e a Cessionária, bem como dos titulares de CRI e de terceiros que possam constituir representantes de seus interesses, que a manutenção da existência, validade e eficácia das Debêntures e deste Contrato, de acordo com os seus termos e condições, é condição essencial da Operação de Securitização, 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 na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Contrato, observados, ainda, os termos e as condições do Termo de Securitização;

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Registrado sob nº 2600301

(x) Fazem parte da Oferta os seguintes documentos: **(a)** a Escritura de Emissão de Debêntures; **(b)** a Escritura de Emissão de CCI; **(c)** este Contrato; **(d)** o Termo de Securitização; **(e)** os prospectos de distribuição pública dos CRI; **(f)** o boletim de subscrição das Debêntures; e **(g)** os demais instrumentos celebrados no âmbito da Oferta (em conjunto, "Documentos da Operação");

(xi) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente "*Instrumento Particular de Cessão de Crédito Imobiliário e Outras Avenças*" ("Contrato"), o qual será regido pelas cláusulas a seguir:

1. DEFINIÇÕES E PRAZOS

1.1. Definições. Exceto se expressamente indicado de forma diversa: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas, terão o significado previsto abaixo, na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou no Termo de Securitização; e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

PALAVRA OU EXPRESSÃO	DEFINIÇÃO
"Agente Fiduciário"	significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Ferreira de Araújo, nº 221, conjunto 93, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 22.610.500/0001-88.
"ANBIMA"	significa a **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS - ANBIMA**, pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, 230, 13º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 34.271.171/0001-77.
"B3"	**B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – SEGMENTO CETIP UTVM**, entidade administradora de mercados organizados

	de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, para prestação de serviços de custódia de ativos escriturais e liquidação financeira.
"CCI"	tem o significado previsto nos considerandos.
"Cedente"	significa a Ares Serviços Imobiliários Ltda., acima qualificada.
"Cessionária" ou "Securitizadora"	significa a **ÁPICE SECURITIZADORA S.A.**, acima qualificada, responsável pela aquisição do Crédito Imobiliário e sua vinculação aos CRI, pelo pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI nos termos do Termo de Securitização, pelo repasse, aos Titulares dos CRI, de todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, dentre outras responsabilidades previstas no Termo de Securitização, especial na Cláusula 2.3.1., sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista na Cláusula 13.1.1., itens (ii) a (iv) do Termo de Securitização.
"Código Civil"	Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Conta Centralizadora"	significa a conta corrente de titularidade da Cessionária, n.º 20375-8, mantida na agência n.º 0350 do Banco Itaú Unibanco S.A. (341), na qual serão depositados os recursos decorrentes da integralização dos CRI e demais recursos relativos ao Crédito Imobiliário.
"Contrato"	significa o presente "*Instrumento Particular de Cessão de Crédito Imobiliário e Outras Avenças*" celebrado nesta data entre a Cedente, a Cessionária e a Devedora, para a cessão onerosa definitiva da CCI representativa da totalidade do Crédito Imobiliário em favor da Cessionária, com o objetivo de constituir lastro para emissão dos CRI.
"Controle" (bem como os correlatos "Controlar" ou "Controlada")	significa a definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
"Controlador"	significa qualquer acionista controlador (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações).
"Coordenador Líder"	significa a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, 10º andar, Itaim Bibi, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 02.332.886/0011-78, na qualidade de instituição intermediária líder da distribuição dos CRI, sendo-lhe devido, para tanto, o comissionamento

Oficial de Registro de Títulos e Documentos SP Registrado sob nº 3600301

	prevista no Contrato de Distribuição.
"Crédito Imobiliário"	significa o crédito imobiliário representado pela CCI e oriundo das Debêntures, com valor nominal de R$270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.
"CRI"	significam os certificados de recebíveis imobiliários da 104ª série da 1ª emissão da Securitizadora, a serem emitidos nos termos do Termo de Securitização, com lastro no Crédito Imobiliário representado pela CCI.
"Custodiante"	significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, responsável pela custódia da Escritura de emissão de CCI representativa do Crédito Imobiliário e por efetuar o lançamento dos dados e informações da CCI na B3, conforme as atribuições previstas na Escritura de Emissão de CCI, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista na Cláusula 13.1.1., (vi), do Termo de Securitização.
"CVM"	significa a Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Emissão"	significa o dia 6 de setembro de 2017.
"Data de Integralização"	significa cada uma das datas em que os CRI forem integralizados, observado que os CRI poderão ser subscritos e integralizados durante o período de até 6 (seis) meses contados a partir da data da divulgação do anúncio de início da Oferta, na forma da regulação aplicável, observados os eventos que ensejam o encerramento da Oferta, na forma a ser prevista no Termo de Securitização e no Contrato de Distribuição.
"Debêntures"	significam as 270.000 (duzentas e setenta mil) debêntures em série única, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 3ª emissão da Devedora, emitidas conforme a Escritura de Emissão de Debêntures.
"Despesas"	tem o significado definido na Cláusula 7.1.1 abaixo.
"Devedora" ou "Tenda"	significa a **CONSTRUTORA TENDA S.A.**, acima qualificada;

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Registrado sob nº 3600304

"Dia Útil"	significa todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.
"Empreendimentos Imobiliários"	significam os empreendimentos imobiliários descritos no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Encargos Moratórios"	correspondem: **(i)** aos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, **(ii)** à multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso.
"Escritura de Emissão de CCI"	tem o significado previsto nos considerandos.
"Escritura de Emissão de Debêntures"	significa o "*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da Construtora Tenda S.A.*", celebrado entre a Devedora e a Cedente, com a interveniência e anuência da Cessionária e do Agente Fiduciário.
"Instrução CVM 400"	Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
"Instrução CVM 414"	Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
"Lei das Sociedades por Ações"	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Lei 9.514"	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
"Lei 10.931"	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
"Ônus" e o verbo correlato "Onerar"	significa **(i)** qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, ou **(ii)** qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou **(iii)** qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.
"Operação de Securitização"	significa a operação financeira de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão dos CRI, aos quais a CCI, representativa da totalidade do Crédito Imobiliário, será vinculada como lastro, que terá,

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Registrado sob nº 3600301

	substancialmente, as seguintes características: **(i)** a Cedente cederá a CCI representativa da totalidade do Crédito Imobiliário para a Cessionária, por meio do presente Contrato; **(ii)** a Cessionária, após adquirir a CCI e consequentemente o Crédito Imobiliário, vinculará a CCI aos CRI; **(iii)** a Cessionária realizará a emissão dos CRI, nos termos da Lei 9.514, sob regime fiduciário, com lastro na CCI representativa da totalidade do Crédito Imobiliário, conforme será disposto no Termo de Securitização, sendo os CRI ofertados no mercado de capitais brasileiro; e **(iv)** a Cessionária efetuará o pagamento, em moeda corrente nacional, do Valor da Cessão à Cedente em contrapartida à cessão onerosa definitiva da CCI representativa da totalidade do Crédito Imobiliário.
"Partes Relacionadas"	significa: **(i)** com relação a uma pessoa, qualquer outra pessoa que **(a)** a Controle; **(b)** seja por ela Controlada; **(c)** esteja sob Controle comum; e/ou **(d)** seja com ela coligada; **(ii)** com relação a determinada pessoa natural, os familiares até segundo grau; e **(iii)** com relação a determinada pessoa jurídica, fundos de investimento exclusivo, ou entidade fechada de previdência complementar por ela patrocinada.
"Patrimônio Separado"	significa o patrimônio separado constituído pela Cessionária, que deverá destacar-se do seu patrimônio comum, destinado exclusiva e especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.
"Remuneração"	significa a remuneração que os CRI farão jus, nos termos do Termo de Securitização, que será incidente sobre o valor nominal unitário dos CRI, correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescido de uma sobretaxa (*spread*) de 0,90% a.a. (noventa centésimos por cento ao ano), calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI.
"SPEs Investidas"	significam as sociedades indicadas no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Valor da Cessão"	significa o valor devido pela Cessionária à Cedente em contraprestação à cessão da CCI representativa da totalidade do Crédito Imobiliário, no âmbito do presente Contrato, conforme descrito na Cláusula 3.1 abaixo e observado o disposto na Cláusula 3.7 deste Contrato.
"Taxa DI"	significa a variação acumulada das taxas médias diárias dos DI over extra grupo - Depósitos Interfinanceiros de um dia, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário, disponível em sua página na internet (http://www.cetip.com.br), base 252 (duzentos e cinquenta

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica Registrado sob nº 3600301

	e dois) Dias Úteis, expressa na forma percentual ao ano.
"Termo de Securitização"	significa o *"Termo de Securitização de Crédito Imobiliário para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 104ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A."*, celebrado entre a Cessionária e o Agente Fiduciário.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos SP Registrado sob nº 3600301

1.2. Prazos. Para os fins deste Contrato, todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

2. CESSÃO E AQUISIÇÃO DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO

2.1. Objeto. O presente instrumento tem por objeto, no contexto da Operação de Securitização, a cessão onerosa, nesta data, pela Cedente à Cessionária, de forma irrevogável e irretratável, da CCI representativa da totalidade do Crédito Imobiliário, livre e desembaraçada de quaisquer Ônus e restrições de qualquer natureza, mediante a assunção, pela Cessionária, de compromisso de pagamento, à Cedente, do Valor da Cessão, observado o disposto na Cláusula 3.7 abaixo, o qual será utilizado para integralização das Debêntures pela Cessionária, por conta e ordem da Cedente, observados os termos e condições previstos neste Contrato.

2.1.1. A cessão da CCI representativa da totalidade do Crédito Imobiliário será realizada a título oneroso, nos termos da Cláusula 3ª abaixo, sem qualquer coobrigação, responsabilidade ou solidariedade da Cedente.

2.1.2. A cessão da CCI representativa da totalidade do Crédito Imobiliário, objeto deste Contrato, inclui a transferência de todos os direitos e prerrogativas da Cedente no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures para a Cessionária, incluindo, sem limitação, as competências de administração e cobrança do Crédito Imobiliário e a excussão das Debêntures.

2.1.3. Em decorrência da cessão da CCI representativa da totalidade do Crédito Imobiliário e da vinculação do Crédito Imobiliário representado pela CCI aos CRI, a Cedente, a Cessionária e a Devedora celebrarão, caso necessário, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do encerramento da Oferta, independentemente de qualquer aprovação ou autorização dos titulares de CRI, aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização para prever: **(i)** a quantidade exata das Debêntures e de CRI, conforme o caso, emitidos, por ocasião do encerramento da Oferta, caso a demanda apurada junto a investidores para integralização dos CRI seja inferior a 270.000 (duzentos e setenta mil) CRI, observada a quantidade mínima de 100.000 (cem mil) CRI; **(ii)** o cancelamento das Debêntures não integralizadas, caso seja verificada a hipótese prevista no item (i), acima, com resolução da cessão em relação às Debêntures canceladas, nos termos da Cláusula 3.2 abaixo; e **(iii)** a ratificação da transferência das Debêntures para a Cessionária.

2.1.4. A transferência da titularidade da CCI e do Crédito Imobiliário por ela representado será formalizada por meio deste Contrato e da transferência, nesta

data, da CCI na B3 para o nome e titularidade da Cessionária. Adicionalmente, haverá **(i)** lavratura de termo para transferência das Debêntures no livro de "*Transferência de Debêntures Nominativas*" da Devedora, datado e assinado pela Cedente e pela Cessionária; e **(ii)** inscrição do nome da Cessionária, na qualidade de titular das Debêntures, no livro de "*Registro de Debêntures Nominativas*" da Devedora.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Registrado sob nº 3600301

2.1.5. A Cedente deverá enviar à Cessionária a comprovação de realização dos eventos previstos nos itens (i) e (ii) acima em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de sua realização.

2.2. Valor do Crédito Imobiliário. Na presente data, o valor do Crédito Imobiliário corresponde a R$270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais), observada a Cláusula 3.2 deste Contrato, sujeito tal valor a alteração nos termos da Cláusula 2.1.3 acima.

2.3. Cessão do Crédito Imobiliário. Por meio deste Contrato, a Cedente cede e transfere à Cessionária, nesta data, a CCI representativa da totalidade do Crédito Imobiliário, observado o previsto neste Contrato, no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

2.3.1. A cessão da CCI representativa da totalidade do Crédito Imobiliário aqui contratada é final, irretratável e irrevogável, implicando, nos termos dos artigos 286 e seguintes do Código Civil: **(i)** a transferência para a Cessionária, em caráter definitivo, da plena titularidade da CCI e das Debêntures, inclusive respectivos pagamentos, juros, multas, atualização monetária, penalidades, indenizações, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes, bem como todos os direitos, privilégios e acessórios, presentes ou futuros, relacionados ao Crédito Imobiliário; e **(ii)** a constituição de vínculo irrevogável do Crédito Imobiliário representado pela CCI aos CRI, a ser formalizado no âmbito do Termo de Securitização.

2.4. Anuência da Devedora. A Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures e devedora do Crédito Imobiliário: **(i)** declara-se ciente da cessão aqui prevista, concordando plenamente com todos os termos e condições aqui previstos, em especial com as disposições da Cláusula 3ª abaixo, nada tendo a opor, comparecendo neste instrumento, ainda, para anuir expressamente com a cessão da CCI representativa da totalidade do Crédito Imobiliário à Cessionária, nos termos do artigo 290 do Código Civil; **(ii)** obriga-se a efetuar o pagamento dos valores devidos sob e de acordo com a Escritura de Emissão de Debêntures, na Conta Centralizadora, dispensando, neste ato, o envio de notificação, pela Cessionária, com indicação da conta de sua titularidade para realização dos pagamentos decorrentes das Debêntures e da Escritura de Emissão de Debêntures; e **(iii)** entende que a presente cessão está inserida no contexto de operação estruturada do mercado de capitais e, nesse sentido, 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 Operação de Securitização, sendo que a pontual liquidação, pela Cessionária, das obrigações a serem assumidas perante os titulares dos CRI encontrar-se-ão vinculadas ao cumprimento, pela Devedora, de todas as suas respectivas obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Contrato.

2.4.1. Não obstante as responsabilidades assumidas pela Cedente na Escritura de Emissão de CCI, o Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei nº 10.931/04 e pelos regulamentos do Sistema de Negociação, poderá solicitar a entrega da documentação sob a guarda da Devedora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação mencionada.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos SP Registrado sob nº 3600301

2.5. Declarações. A Devedora declara e garante para todos os fins de direito, na qualidade de emissora das Debêntures que, nesta data: **(i)** o Crédito Imobiliário e as Debêntures são existentes, válidos e exigíveis, na medida em que as Debêntures forem integralizadas, na forma da legislação aplicável; e **(ii)** foram cumpridos todos os requisitos e formalidades legais para a sua validade e exequibilidade, nos termos da legislação aplicável, responsabilizando-se a Devedora pela sua origem e autenticidade perante a Cessionária, caso esta venha a ser prejudicada por eventual inexatidão da declaração acima prestada.

2.5.1. A Devedora: **(i)** declara conhecer os termos da Escritura de Emissão de Debêntures, deste Contrato e dos demais Documentos da Operação, com os quais está de acordo; e **(ii)** compromete-se a: **(a)** com eles cumprir; e **(b)** não aprovar e/ou realizar qualquer ato em desacordo com o disposto nos Documentos da Operação.

2.5.2. A Cedente e a Devedora se obrigam a adotar, em nome da Cessionária, todas as medidas razoáveis que se fizerem necessárias para fazer a cessão do Crédito Imobiliário sempre boa, firme e valiosa.

2.5.3. A Devedora se responsabiliza por e/ou se compromete a, dentre outros, adotar tempestivamente todas as medidas necessárias a garantir a validade, exigibilidade, exequibilidade e regular liquidação financeira das Debêntures e do Crédito Imobiliário representado pela CCI.

2.6. Aditivos. Com exceção do previsto nas Cláusulas 2.1.3, 3.2, 3.3, 3.4 e 11.11 deste Contrato, eventual aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures estará sujeito à concordância prévia, expressa e por escrito, da Cessionária, a qual deverá observar o que vier a ser deliberado pelos titulares de CRI, reunidos em assembleia geral, sendo que seus custos serão arcados na forma da Cláusula 7ª deste Contrato. Qualquer alteração ou aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures em desacordo com esta cláusula será considerado nulo e sem efeito perante as Partes.

2.7. Custódia da Escritura de Emissão de CCI. A via física da Escritura de Emissão de CCI deverá ser custodiada pelo Custodiante, devidamente autorizado a atuar como instituição custodiante, nos termos do artigo 18 da Lei 10.931, e do artigo 28 da Instrução da CVM nº 541, de 20 de dezembro de 2013, conforme alterada.

2.7.1. A Cessionária poderá, a qualquer tempo, mediante envio de solicitação prévia, por escrito, ao Custodiante, **(i)** verificar e analisar a via física da Escritura de Emissão de CCI; e **(ii)** requerer a substituição ou o término da contratação de terceiro eventualmente contratado nos termos da Cláusula 2.7 acima, a qualquer momento, observado o que vier a ser deliberado pelos titulares de CRI, reunidos em assembleia geral, conforme seja exigido pela Escritura de Emissão de CCI, pelo

presente Contrato e/ou pelo Termo de Securitização, no caso de descumprimento ou cumprimento intempestivo das obrigações previstas neste instrumento.

2.7.2. A Cedente poderá, a qualquer tempo, mediante envio de solicitação prévia, por escrito, ao Custodiante, verificar e analisar cópia da via física da Escritura de Emissão de CCI sob sua guarda.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Registrado sob nº 3600301

2.8. Custódia dos Demais Documentos da Operação. A Cessionária será responsável pela guarda de 1 (uma) via física: **(i)** da Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** deste Contrato; **(iii)** do Termo de Securitização; **(iv)** do boletim de subscrição das Debêntures; e **(v)** do Contrato de Distribuição.

2.9. Escopo da Cessão. A cessão da CCI representativa da totalidade do Crédito Imobiliário prevista neste instrumento destina-se a viabilizar a emissão dos CRI, de modo que a CCI, o Crédito Imobiliário e a Conta Centralizadora serão vinculados aos CRI até que se verifique o integral cumprimento das obrigações deles decorrentes.

2.10. Exigências da CVM, B3 e ANBIMA. Em decorrência do estabelecido na Cláusula 2.9 acima, a Cedente e a Devedora declaram seu conhecimento de que, na hipótese de a CVM, a B3 e/ou a ANBIMA comprovadamente realizarem eventuais exigências ou solicitações relacionadas com a emissão dos CRI, a Cedente e/ou a Devedora ficarão, conforme o caso, responsáveis, juntamente com a Cessionária, por sanar os eventuais vícios existentes, na respectiva esfera de competência e sem solidariedade entre si, no prazo concedido pela CVM, pela B3 e/ou pela ANBIMA, observadas eventuais prorrogações ou interrupções, conforme venha a ser solicitadas pela Cessionária.

3. FORMALIZAÇÃO DA CESSÃO

3.1. Pagamento do Valor da Cessão: Será devido pela Cessionária à Cedente, em contrapartida à cessão do Crédito Imobiliário realizada nesta data, o valor total de R$270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais), na Data de Emissão, devidamente acrescidos da Remuneração desde a primeira Data de Integralização ("Valor da Cessão"). Sem prejuízo da efetiva cessão do Crédito Imobiliário realizada nesta data, o pagamento do Valor da Cessão somente será realizado após cumprimento das Condições Precedentes (abaixo definidas), de forma fracionada, conforme ocorra a integralização dos CRI em cada uma das Datas de Integralização, observadas as Cláusulas 3.2, 3.7. e 3.7.1 deste Contrato.

3.1.1. A Cessionária, por conta e ordem da Devedora, fica desde já autorizada a reter de cada parcela do pagamento do Valor de Cessão, em cada Data de Integralização: (i) a despesa com a B3 referente à taxa de distribuição no MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3; e (ii) o Comissionamento (conforme definido no Contrato de Distribuição) do Coordenador Líder. A Cessionária irá realizar a transferência do valor referente ao Comissionamento (conforme definido no Contrato de Distribuição) para a conta 27243-8, agência 3100, Banco Itaú Unibanco S.A. (341-7) de titularidade do Coordenador Líder, em até 1 (um) Dia Útil após cada data de integralização dos CRI. O valor do Comissionamento deverá ser informado pelo Coordenador Líder à Devedora e à Cessionária, com base no cálculo

previsto na cláusula 9.1 do Contrato de Distribuição.

3.2. Resolução da Cessão: Na hipótese de, por ocasião do encerramento da Oferta, a demanda apurada junto a investidores para integralização dos CRI ser inferior a 270.000 (duzentos e setenta mil) CRI: **(i)** a quantidade de Debêntures prevista na Cláusula 3.4.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, que conferirá lastro aos CRI, será reduzida proporcionalmente, com o consequente cancelamento das Debêntures não integralizadas; e **(ii)** em decorrência do cancelamento de Debêntures referido no item (i), acima, a presente cessão do Crédito Imobiliário será proporcionalmente resolvida, de modo a refletir a quantidade de Debêntures efetivamente emitida, por meio de aditamento à Escritura de Emissão de CCI, nos termos da cláusula 3.1.1. da Escritura de Emissão de CCI ("Resolução da Cessão").

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Registrado sob nº 3500301

3.3. Valor Efetivo da Cessão: Em razão da possibilidade de Resolução da Cessão, o Valor da Cessão efetivamente pago à Cedente poderá ser inferior às Debêntures inicialmente emitidas e subscritas, as quais perfazem a quantia de, nesta data, R$270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais), de forma a refletir a efetiva colocação dos CRI no âmbito da Oferta.

3.4. Comunicação do Valor Efetivo da Cessão: O valor definitivo da cessão aqui instrumentalizada será fixado em comunicação por escrito, nos termos do Anexo I a este Contrato, firmada pela Cedente e pela Devedora e enviada à Cessionária em até 1 (um) Dia Útil após o encerramento da Oferta, sem a necessidade da celebração de aditamento ao presente Contrato.

3.5. Condições precedentes para o pagamento do Valor da Cessão. O pagamento do Valor da Cessão será realizado pela Cessionária nos termos deste Contrato, após o atendimento das seguintes condições ("Condições Precedentes"):

(i) perfeita formalização dos documentos necessários para a concretização da emissão dos CRI e das Debêntures, bem como da Oferta, incluindo, sem limitação, os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes envolvidas, bem como a verificação dos poderes dos representantes legais dessas partes e eventuais aprovações necessárias para tanto;

(ii) arquivamento, publicação, e perfeita formalização da ata da reunião do conselho de administração da Devedora, a qual aprovou a emissão das Debêntures;

(iii) arquivamento e perfeita formalização da ata de reunião de sócios da Cedente, a qual aprovou a subscrição das Debêntures, a emissão da CCI e a cessão do Crédito Imobiliário à Cessionária;

(iv) arquivamento, publicação e perfeita formalização da ata de reunião de diretoria da Cessionária, a qual aprovou a emissão dos CRI;

(v) o registro deste Contrato nos competentes cartórios de títulos e documentos dos domicílios das Partes e dos intervenientes anuentes;

(vi) depósito da CCI no âmbito da B3 na conta titulada pela Cessionária;

(vii) depósito dos CRI para distribuição no mercado primário na B3 e negociação no mercado secundário na B3;

(viii) concessão do registro da Oferta pela CVM, nos termos da Instrução CVM 400;

(ix) emissão, subscrição e integralização de CRI, observado o Montante Mínimo, na forma disciplinada no Contrato de Distribuição e no Termo de Securitização, de forma proporcional à fração do Valor de Cessão que será paga;

(x) manutenção da plena existência, validade, eficácia e exequibilidade da Escritura de Emissão de Debêntures e das Debêntures até a respectiva Data de Integralização, inclusive;

(xi) recebimento pelo Coordenador Líder de parecer legal sem ressalvas e de forma satisfatória, elaborado por assessor jurídico contratado no âmbito da Oferta, 1 (um) Dia Útil antes da primeira Data de Integralização, bem como cópia do referido parecer legal para a Cessionária;

(xii) não ocorrência de hipóteses de vencimento antecipado previstas nos Documentos da Operação;

(xiii) não imposição de exigências pela B3, CVM ou ANBIMA que torne a emissão dos CRI impossível ou inviável;

(xiv) conclusão do processo de auditoria legal (*Due Diligence)* de forma satisfatória ao Coordenador Líder;

(xv) recebimento pela Cessionária de 1 (uma) via física original dos seguintes documentos: (a) da Escritura de Emissão de Debêntures; (b) deste Contrato; (c) do Termo de Securitização; e (d) do Contrato de Distribuição; e (e) do boletim de subscrição das Debêntures;

(xvi) recebimento pelo Coordenador Líder de declaração da administração da Devedora, a qual deverá ser assinada pelo Diretor Financeiro da Devedora em conjunto com outro diretor da Devedora, nos termos do seu estatuto social, até a data de disponibilização do Prospecto Definitivo (conforme definido no Termo de Securitização) acerca da consistência entre as informações financeiras constantes do Prospecto e as demonstrações financeiras da Devedora; e

(xvii) encaminhamento pelo diretor financeiro da Devedora, até a data de publicação do aviso ao mercado da Oferta, de declaração atestando a consistência entre as informações financeiras constantes do Prospecto Preliminar e as informações financeiras constantes nas demonstrações

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas sob nº 3503014

financeiras publicadas pela Devedora.

3.5.1. O não cumprimento, até a data de divulgação do anúncio de início da Oferta e a não manutenção até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, pela Devedora, da totalidade das Condições Precedentes, acarretará a rescisão de pleno direito deste Contrato, não produzindo quaisquer efeitos de direito, sem qualquer ônus às Partes, exceto no que se refere às comissões devidas nos termos dos demais Documentos da Operação, bem como do pagamento das Despesas da Emissão, conforme aplicáveis. Na hipótese de resolução do presente Contrato na hipótese aqui prevista, todos os CRI serão resgatados pela Cessionária.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Registrado sob nº 3600301

3.6. Razão Determinante. A Devedora, a Cedente e a Cessionária reconhecem que a emissão das Debêntures e o crédito por elas representado, bem como a presente cessão onerosa da CCI representativa da totalidade do Crédito Imobiliário, nos termos do preâmbulo, têm por razão determinante a Operação de Securitização.

3.7. Forma de Pagamento. Observada a Cláusula 3.1, acima, o pagamento do Valor da Cessão será realizado em moeda corrente nacional, mediante Transferência Eletrônica Disponível - TED, pela Cessionária em favor da Devedora, a qual receberá o Valor da Cessão por conta e ordem da Cedente, na conta corrente nº 25168-7 de titularidade da Devedora, mantida na agência nº 0066 do Itaú Unibanco S.A..

3.7.1. Observada a Cláusula 3.1 acima, o pagamento do Valor da Cessão será realizado em cada Data de Integralização, caso ocorra mais de uma, sem a incidência de qualquer taxa de desconto, desde que a integralização dos CRI, nas respectivas Datas de Integralização, ocorra até as 16:00 horas (inclusive), considerando o horário local da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou no Dia Útil imediatamente posterior, caso tal liquidação financeira ocorra a partir de 16:00 horas (inclusive), sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária.

3.7.2. O pagamento de cada parcela do Valor da Cessão, conforme ocorra a integralização dos CRI, nos termos da Cláusula 3.1 acima, implicará, para todos os fins, a integralização das Debêntures pela Cessionária, por conta e ordem da Cedente, em quantidade proporcional aos CRI integralizados e ao Valor da Cessão devido.

3.8. Transferência de Recursos e/ou Crédito Imobiliário. Quaisquer transferências de recursos e/ou Crédito Imobiliário da Cessionária à Cedente e/ou à Devedora, determinada nos Documentos da Operação, serão realizadas pela Cessionária líquidas de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) em conta corrente de titularidade da Cedente e/ou da Devedora, conforme o caso, ressalvados à Cessionária os benefícios fiscais desses rendimentos.

4. DESTINAÇÃO E VINCULAÇÃO DOS RECURSOS

4.1. Destinação dos Recursos pela Devedora. Os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures serão destinados para financiamento dos Empreendimentos Imobiliários pela Emissora ou pelas SPEs Investidas, sendo que, neste último caso, a Emissora deverá transferir os recursos obtidos por meio da integralização das Debêntures para as SPEs Investidas por meio de aporte de capital, mútuo ou

adiantamento para futuro aumento de capital, e tomar todas as providências para que elas os utilizem nos Empreendimentos Imobiliários, por meio do pagamento de parcelas do valor de aquisição de terrenos ou construção e desenvolvimento de tais Empreendimentos Imobiliários, no qual não está incluso: (a) o financiamento do reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Devedora ou pelas SPEs Investidas referentes a tais Empreendimentos Imobiliários, e/ou, (b) o financiamento do reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Devedora referentes à participação em tais sociedades de propósito específico. Os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a emissão de Debêntures somente serão destinados para despesas iniciadas a partir da data de integralização das Debêntures e dos CRI, observado que tais recursos não serão utilizados para qualquer reembolso de despesas incorridas e desembolsadas pela Devedora anteriormente à referida data.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos SP Registrado sob nº 3600301

4.2. Vinculação dos Pagamentos. O Crédito Imobiliário, os recursos depositados na Conta Centralizadora e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário a ser constituído pela Cessionária, em conformidade com o Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora, da Cedente e/ou da Cessionária até a data de resgate dos CRI e pagamento integral dos valores devidos a seus titulares. Neste sentido, o Crédito Imobiliário e os recursos depositados na Conta Centralizadora:

(i) constituirão, no âmbito do Termo de Securitização, Patrimônio Separado, não se confundindo entre si e nem com o patrimônio comum da Cessionária em nenhuma hipótese;

(ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Cessionária até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos titulares de CRI, bem como dos respectivos custos da administração do Patrimônio Separado constituído no âmbito do Termo de Securitização, inclusive, mas não se limitando, os custos do Custodiante e do Agente Fiduciário;

(iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Cessionária, observados os fatores de risco previstos nos prospectos preliminar e definitivo da Oferta;

(v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Cessionária, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco previstos nos prospectos preliminar e definitivo da Oferta; e

(vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados, conforme disposição a ser prevista no Termo de Securitização.

5. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

5.1. Sem prejuízo dos demais deveres assumidos na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou neste Contrato, a Devedora se obriga a:

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Registrado sob nº 3600301

(i) dar ciência, por escrito, e fazer com que seus representantes legalmente constituídos cumpram e façam cumprir todos os termos e condições dos Documentos da Operação de que a Devedora seja parte;

(ii) manter a Cessionária informada em até 2 (dois) Dias Úteis contados do seu conhecimento de qualquer ato ou fato que possa afetar a existência, a validade, a eficácia e a exequibilidade da Escritura de Emissão de Debêntures, das Debêntures e/ou deste Contrato;

(iii) **(a)** adotar todas as providências para manter válidas e eficazes as declarações contidas na Cláusula 6ª abaixo; e **(b)** informar a Cessionária, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do seu conhecimento, sobre qualquer ato ou fato que possa afetar a correção de qualquer das referidas declarações;

(iv) fornecer, à Cessionária, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de solicitação, todos os dados, informações e/ou documentos relativos à Escritura de Emissão de Debêntures e/ou a este Contrato, bem como demais documentos e informações necessários ao cumprimento de obrigações perante os titulares de CRI, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pela Cessionária, conforme o caso, de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais;

(v) comunicar a Cessionária, em até 3 (três) Dias Úteis contados do seu conhecimento, acerca de qualquer negócio jurídico ou medida que, sob seu conhecimento, possa afetar, materialmente, o cumprimento de qualquer de suas obrigações na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Contrato;

(vi) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras da CVM;

(vii) encaminhar ao Agente Fiduciário com cópia para a Cessionária, caso não esteja publicamente divulgada no site da CVM ou da Devedora, em até 90 (noventa) dias após o encerramento de seu exercício social ou em até 5 (cinco) Dias Úteis após a sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia de suas demonstrações financeiras (consolidadas, se aplicável) auditadas, preparadas na forma indicada pelo item (vi), acima, acompanhadas de suas respectivas notas explicativas e relatório dos auditores independentes;

(viii) manter atualizados e em ordem seus registros societários;

(ix) comunicar, à Cessionária, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, a ocorrência de qualquer dos eventos de vencimento antecipado previstos na Escritura de Emissão de Debêntures;

(x) encaminhar à Cessionária, com cópia ao Agente Fiduciário, para subsequente encaminhamento aos titulares de CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após a deliberação de acionistas, caso a matéria não seja objeto de divulgação ao mercado como fato relevante, qualquer negócio jurídico ou medida que possa afetar, de forma material, o cumprimento de qualquer de suas obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou neste Contrato;

(xi) participar das assembleias de titulares de CRI sempre que assim solicitado pela Cessionária;

(xii) realizar e pagar todos e quaisquer registros que sejam necessários para a formalização dos negócios jurídicos avençados nos Documentos da Operação;

(xiii) reembolsar a Cessionária pelas despesas ou custas eventualmente incorridas em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua solicitação, desde que devidamente comprovadas, nas hipóteses previstas neste Contrato e/ou no Termo de Securitização; e

(xiv) prover todos e quaisquer recursos necessários para que a Cessionária possa realizar os resgates e cancelamento de CRI previstos nos Documentos da Operação.

5.2. Sem prejuízo dos demais deveres assumidos neste Contrato, a Cessionária obriga-se a:

(i) constituir Patrimônio Separado sobre o Crédito Imobiliário e a Conta Centralizadora, observadas as regras aplicáveis ao regime fiduciário, nos termos previstos na Lei 9.514 e do Termo de Securitização;

(ii) afetar o Crédito Imobiliário e a Conta Centralizadora à respectiva emissão e série dos CRI;

(iii) cobrar e receber o pagamento do Crédito Imobiliário na Conta Centralizadora;

(iv) convocar assembleia dos titulares de CRI, sempre que necessário, observadas as regras previstas no Termo de Securitização;

(v) informar à Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da publicação dos editais de convocação, a respeito das convocações

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
Registrado sob nº 5800501

das assembleias gerais de titulares de CRI;

(vi) efetuar todas as formalizações necessárias à completa regularização da emissão dos CRI, no que lhe couber, quando assim exigido na Escritura de Emissão de Debêntures, neste Contrato e/ou no Termo de Securitização, às expensas da Devedora;

(vii) sempre que solicitada, apresentar, ou requerer que a Cedente e/ou a Devedora apresente, ao Agente Fiduciário, informações, declarações e quaisquer outros documentos necessários relacionados ao cumprimento dos deveres previstos na Cláusula 5.1 acima, nos prazos lá previstos;

(viii) controlar a evolução do Crédito Imobiliário, observadas as condições estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures, apurando e informando à Devedora os valores por elas devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures e deste Contrato; e

(ix) receber, de forma direta e exclusiva, todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta do Crédito Imobiliário, inclusive a título da indenização, deles dando quitação, conforme aplicável.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica sob nº 3803901

6. DECLARAÇÕES E GARANTIAS

6.1. São razões determinantes deste Contrato e do Termo de Securitização as declarações prestadas a seguir pela Devedora na data de assinatura deste Contrato:

(i) está devidamente autorizada a emitir as Debêntures, a celebrar o presente Contrato e os demais Documentos da Operação de que seja parte e a cumprir com todas as obrigações neles previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto, não sendo exigidas, da Devedora, quaisquer aprovações ambiental, governamental e/ou regulamentar para tanto;

(ii) é companhia atuante no ramo de construção civil e imobiliário;

(iii) a celebração deste Contrato e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, bem como o cumprimento das obrigações neles previstas, não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Devedora;

(iv) é sociedade por ações devidamente organizada e constituída, de acordo com as leis brasileiras, estando devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;

(v) as pessoas que representam a Devedora na assinatura deste Contrato e dos demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes bastantes para tanto;

(vi) todas as informações da Devedora, prestadas no âmbito deste Contrato e dos demais Documentos da Operação são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes e a Devedora se responsabiliza por tais informações prestadas;

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Registrado sob nº 3600301

(vii) cumpre, e fará com que seus administradores cumpram, com as regras de destinação dos recursos objeto da captação decorrente da emissão das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e deste Contrato;

(viii) cumpre, e fará com que seus administradores cumpram, com as normas de conduta previstas na Instrução CVM 414 e na Instrução CVM 400, conforme aplicável, em especial as normas referentes à divulgação de informações e período de silêncio;

(ix) este Contrato, os demais Documentos da Operação de que seja parte e as cláusulas neles contidas constituem obrigações legais, válidas e vinculantes da Devedora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

(x) a emissão das Debêntures, a celebração deste Contrato e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, o cumprimento das obrigações neles previstas e a realização da Operação de Securitização: (a) não infringem o estatuto social da Devedora, ou qualquer (1) norma aplicável à Devedora, contrato ou instrumento do qual a Devedora e/ou qualquer de suas Controladas seja parte, ou pelos quais qualquer de seus ativos esteja sujeito; (2) ordem ou decisão judicial, administrativa ou arbitral em face da Devedora e/ou qualquer de suas Controladas; (b) nem resultará em: (1) vencimento antecipado e/ou rescisão de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contratos ou instrumentos do qual a Devedora e/ou qualquer de suas Controladas seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; ou (2) criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo ou bem da Devedora e/ou suas Controladas, que não os previstos neste Contrato e nos demais Documentos da Operação;

(xi) está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por (a) aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial ou (b) cujo descumprimento não possa causar um efeito adverso relevante no normal desenvolvimento das atividades da Devedora;

(xii) possui todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias ao exercício de suas atividades válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, ou, eventualmente, em fase tempestiva de renovação, nos termos da

legislação aplicável, exceto por aquelas cuja ausência não possa causar um efeito adverso relevante no normal desenvolvimento das atividades da Devedora;

(xiii) (a) cumpre o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, inclusive às Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas; (b) adota as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais eventualmente apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social; (c) cumpre as determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais; e (d) isenta a Cessionária de quaisquer responsabilidades por qualquer dano ambiental e/ou descumprimento da legislação ambiental, resultante da aplicação dos recursos financeiros obtidos por meio das Debêntures;

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica sob nº 3601301

(xiv) não tomou e não tomará quaisquer outras fontes ou modalidades de financiamentos sobre a mesma parcela do custo total dos Empreendimentos Imobiliários que tenham sido ou venham a ser financiados com recursos oriundos das Debêntures. Ressalva-se, contudo, o direito da Devedora de contratar o financiamento dos recursos complementares da parte correspondente às despesas a incorrer que não forem supridas por meio das Debêntures, para o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários descritos na Escritura de Emissão de Debêntures;

(xv) tem integral ciência da forma e condições de negociação das Debêntures, dos CRI, deste Contrato e dos demais Documentos da Operação, inclusive com a forma de cálculo do valor devido no âmbito das Debêntures e deste Contrato;

(xvi) está adimplente com o cumprimento das suas obrigações constantes deste Contrato, e não ocorreu e não existe, na presente data, qualquer hipótese de vencimento antecipado prevista nos Documentos da Operação;

(xvii) recebeu, possui ciência, conhece, não tem dúvidas e está de acordo com todas as regras estabelecidas no Termo de Securitização e demais Documentos da Operação;

(xviii) não exercerá quaisquer direitos de compensação de forma a extinguir, reduzir ou mudar as obrigações de pagamento da Devedora previstas na Escritura de Emissão de Debêntures;

(xix) as demonstrações financeiras consolidadas e auditadas, datadas de 31 dezembro de 2016 e as informações trimestrais datadas de 30 de junho de 2017 representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Devedora nas referidas datas e para os respectivos períodos e foram devidamente elaboradas em conformidade com os

princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil e refletem corretamente os seus ativos, passivos e contingências, e desde as datas acima mencionadas não houve nenhuma alteração adversa relevante e nem aumento substancial do endividamento da Devedora;

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Registrado sob nº 360301

(xx) as opiniões e análises expressas no Formulário de Referência da Devedora são dadas de boa-fé e consideram todas as circunstâncias materiais relevantes, são verdadeiras e não são enganosas, incorretas ou inverídicas;

(xxi) as informações constantes do Formulário de Referência da Devedora nos termos da Instrução CVM 480 e eventualmente complementadas por comunicados ao mercado, fatos relevantes e disponíveis na página da CVM na Internet são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada no âmbito da Oferta com relação à Devedora;

(xxii) não tem conhecimento de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental com relação à qual tenha havido citação, notificação ou outra forma de ciência formal pela Devedora, que possa vir a afetar a capacidade da Devedora de cumprir suas obrigações previstas no âmbito deste Contrato e dos demais Documentos da Operação;

(xxiii) as informações a respeito da Devedora prestadas na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada no âmbito da Oferta com relação à Devedora;

(xxiv) respeita 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 que a utilização dos valores objeto das Debêntures não implicará na violação da Legislação Socioambiental;

(xxv) possui experiência na celebração de contratos financeiros da natureza daqueles envolvidos na Operação de Securitização e entende os riscos inerentes a tal operação;

(xxvi) não há 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;

(xxvii) não tem conhecimento da existência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento nacional ou estrangeiro, conforme aplicável contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, Leis Anticorrupção (abaixo definidas), conforme aplicável, pela Devedora e/ou por suas Controladas;

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Registrado sob nº 3600301

(xxviii) (a) cumpre e faz com que seus diretores e membros do conselho de administração, observem os dispositivos de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, conforme aplicável, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, leis n.º 12.529/2011, 9.613/1998 e 12.846/2013 (em conjunto, "Leis Anticorrupção"), conforme aplicável; (b) abstém-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; (c) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente à Cessionária, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias; e (d) realizará eventuais pagamentos devidos à Cessionária exclusivamente por meio de transferência bancária;

(xxix) mantém políticas e procedimentos internos que visam a assegurar o integral cumprimento das Leis Anticorrupção;

(xxx) até a presente data, não tem conhecimento da ocorrência das seguintes hipóteses: **(a)** ter utilizado ou utilizar recursos para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; **(b)** fazer ou ter feito qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; **(c)** ter realizado ou realizar ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer "oficial do governo" (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; **(d)** praticar ou ter praticado quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; **(e)** ter realizado ou realizar qualquer

pagamento ou tomar qualquer ação que viole qualquer Lei Anticorrupção; ou **(f)** ter realizado ou realizar um ato de corrupção, pago propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Registrado sob nº 3600301

6.2. São razões determinantes deste Contrato as declarações prestadas a seguir pela Cedente:

(i) está devidamente autorizada a celebrar o presente Contrato e os demais Documentos da Operação de que seja parte e a cumprir com todas as obrigações neles previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto, não sendo exigidas, da Cedente, quaisquer aprovações ambiental, governamental e/ou regulamentar para tanto;

(ii) é uma sociedade validamente constituída e em funcionamento, de acordo com a legislação aplicável;

(iii) a celebração deste Contrato e a assunção das obrigações dele decorrentes se fazem nos termos de seus atos constitutivos e têm plena validade, eficácia e exequibilidade, e não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Devedora;

(iv) os signatários do presente Contrato têm poderes para assumir, em seu nome, as obrigações aqui estabelecidas;

(v) cumpre, e fará com que seus administradores cumpram, com as normas de conduta previstas na Instrução CVM 414 e na Instrução CVM 400, conforme aplicável, em especial as normas referentes à divulgação de informações e período de silêncio;

(vi) a Escritura de Emissão de Debêntures e o Crédito Imobiliário existem, nos termos do artigo 295 do Código Civil, e a cessão da CCI representativa da totalidade do Crédito Imobiliário não configura fraude contra credores, fraude à execução, fraude à execução fiscal ou ainda fraude falimentar;

(vii) não se encontra impedida de realizar a cessão da CCI representativa da totalidade do Crédito Imobiliário, que inclui, de forma integral, todos os direitos, ações e prerrogativas do Crédito Imobiliário assegurados à Cedente nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;

(viii) o Valor da Cessão acordado entre as Partes, na forma deste Contrato, representa o valor econômico da CCI representativa da totalidade do Crédito Imobiliário, calculado com base nos termos e condições atuais das Debêntures, tendo sido calculado no contexto da Operação de Securitização;

(ix) a CCI representativa da totalidade do Crédito Imobiliário encontra-se livre e desembaraçada de quaisquer Ônus, não existindo qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Cedente de celebrar o presente Contrato ou de realizar a cessão definitiva da CCI representativa da totalidade do Crédito Imobiliário e a transferência das Debêntures, na forma aqui prevista;

Oficial de Registro de Títulos e Documentos - SP - Registrado sob nº 3600301

(x) a celebração deste Contrato e a subscrição das Debêntures não infringem qualquer disposição legal, contratos ou instrumentos dos quais a Cedente seja parte, nem irá resultar em: (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) criação de quaisquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Cedente, exceto por aqueles já existentes nesta data; ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;

(xi) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Cedente, de suas obrigações nos termos deste Contrato;

(xii) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental com relação à qual tenha havido citação, notificação ou outra forma de ciência formal pela Cedente, que possa vir a afetar a capacidade da Cedente de cumprir suas obrigações previstas no âmbito deste Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação;

(xiii) as demonstrações financeiras da Cedente datadas de 31 de dezembro de 2016 representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Cedente na referida data e para o respectivo período e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil e refletem corretamente os seus ativos, passivos e contingências, e desde a data acima mencionada não houve nenhuma alteração adversa relevante e nem aumento substancial do endividamento da Cedente;

(xiv) possui todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessários ao exercício de suas atividades válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, ou, eventualmente, em fase tempestiva de renovação, conforme a legislação aplicável;

(xv) não omitiu nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira ou jurídica da Cedente em prejuízo da Cessionária;

(xvi) está ciente da cessão aqui prevista, concordando plenamente com todos os termos e condições deste Contrato e dos demais Documentos da Operação;

(xvii) recebeu, possui ciência, conhece, não tem dúvidas e está de acordo com todas as regras estabelecidas no Termo de Securitização;

(xviii) tendo em vista a cessão da CCI representativa da totalidade do Crédito Imobiliário para a Cessionária, está ciente e concorda que não poderá compensar quaisquer outros créditos ou débitos que detenha ou venha a deter contra ou em favor da Devedora ou da Cessionária com o Crédito Imobiliário ora cedido à Cessionária; e

(xix) as Debêntures, a CCI e o Crédito Imobiliário representam obrigações existentes nos termos contratados e, ainda, nas datas de subscrição e integralização dos CRI existirão e serão válidos, 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 do Crédito Imobiliário e o pleno gozo e uso, pela Cessionária, de todos os direitos, garantias e prerrogativas relacionados ao Crédito Imobiliário.

6.3. São razões determinantes deste Contrato e do Termo de Securitização as declarações a seguir da Cessionária:

(i) é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na CVM, nos termos do artigo 3º da Lei 9.514, devidamente autorizada a emitir certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Instrução CVM 414, estando em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;

(ii) está devidamente autorizada a celebrar o presente Contrato e os demais Documentos da Operação de que seja parte e a cumprir com todas as obrigações neles previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto, não sendo exigidas, da Cessionária, quaisquer aprovações ambiental, governamental e/ou regulamentar para tanto;

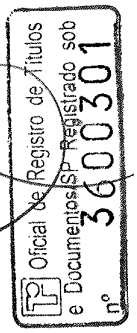
(iii) a celebração deste Contrato e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, bem como o cumprimento das obrigações neles previstas, não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Cessionária;

(iv) a celebração deste Contrato e a assunção das obrigações dele decorrentes se fazem nos termos de seus atos constitutivos e têm plena validade, eficácia e exequibilidade;

(v) os signatários do presente Contrato têm poderes para assumir, em seu nome, as obrigações aqui estabelecidas;

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Registrado sob nº 380301

(vi) até a data de assinatura do presente Contrato, sua situação econômica, financeira e patrimonial não sofreu qualquer alteração significativa que possa afetar de maneira adversa sua solvência;



(vii) todas as informações da Cessionária, prestadas no âmbito deste Contrato e dos demais Documentos da Operação são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes e a Cessionária se responsabiliza por tais informações prestadas;

(viii) cumpre, e fará com que seus administradores cumpram, com as normas de conduta previstas na Instrução CVM 414 e na Instrução CVM 400, conforme aplicável, em especial as normas referentes à divulgação de informações e período de silêncio;

(ix) a celebração deste Contrato e o cumprimento das obrigações dele decorrentes não acarretarão, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de qualquer: **(a)** contrato ou negócio jurídico de que sejam parte, ou a que estejam vinculadas, a Cessionária e suas Partes Relacionadas, ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, bens ou direitos de propriedade de quaisquer das pessoas acima referidas; **(b)** norma a que quaisquer das pessoas do item anterior, ou seus bens e direitos, estejam sujeitos; e **(c)** de qualquer ordem ou decisão judicial ou administrativa, ainda que liminar, dirigida ou que afete qualquer das pessoas do item (a), acima, ou qualquer bem e direito de sua propriedade;

(x) encontra-se técnica, legal e operacionalmente habilitada a executar a securitização do Crédito Imobiliário, contando com todos os sistemas necessários ao pleno e satisfatório exercício de suas funções, nos termos deste Contrato, do Termo de Securitização e da legislação aplicável, incluindo, sem limitação, a Lei 9.514;

(xi) o Crédito Imobiliário representado pela CCI a ser adquirido de acordo com este Contrato destina-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI no contexto da Operação de Securitização, e será mantido em Patrimônio Separado a ser constituído pela Cessionária e a Conta Centralizadora, sob regime fiduciário, nos termos da Lei 9.514;

(xii) as demonstrações financeiras consolidadas e auditadas, datadas de 31 dezembro de 2016 e as informações trimestrais datadas de 30 de junho de 2017 representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Cessionária nas referidas datas e para os respectivos períodos e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil e refletem corretamente os seus ativos, passivos e contingências, e desde as datas acima mencionadas não houve nenhuma alteração adversa relevante e nem aumento substancial do endividamento da Cessionária;

(xiii) **(a)** possui registro atualizado junto à CVM, **(b)** não apresenta pendências

junto a esta instituição, bem como **(c)** até a presente data não tem conhecimento da existência de questionamentos judiciais por parte de investidores;

(xiv) não tem conhecimento da existência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento nacional ou estrangeiro, conforme aplicável contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, Leis Anticorrupção (abaixo definidas), conforme aplicável, pela Cessionária, por suas Controladas e por suas coligadas;

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Registrado sob nº 3600301

(xv) (a) cumpre e faz com que seus diretores e membros do conselho de administração, observem os dispositivos de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, conforme aplicável, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, Leis Anticorrupção, conforme aplicável; (b) abstém-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; (c) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente ao Coordenador Líder, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias; e (d) realizará eventuais pagamentos devidos à Devedora exclusivamente por meio de transferência bancária;

(xvi) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições da Escritura de Emissão de Debêntures, deste Contrato, do Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, os eventos que podem resultar em vencimento antecipado da Escritura de Emissão de Debêntures, caso em que o Crédito Imobiliário se tornará exigível perante a Devedora; e

(xvii) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, cuja decisão desfavorável possa vir a afetar a capacidade da Cessionária de cumprir suas obrigações previstas no âmbito deste Contrato.

6.4. As Partes obrigam-se a comunicar à outra Parte em até 5 (cinco) Dias Úteis do seu conhecimento, caso ocorra qualquer fato a partir da presente data e até a data de integralização dos CRI que possa afetar a correção de qualquer de suas declarações prestadas nesta Cláusula 6, inclusive por motivo que a torne incorreta, inverídica, insuficiente e/ou inconsistente, com a descrição, se for o caso, da solução adotada.

7. DESPESAS

7.1. Todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Devedora, a qual deverá efetuar os respectivos pagamentos em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação a ser enviada pela Cessionária, não havendo prioridade de recebimento.

7.1.1. Incluem-se dentre as despesas a serem direta ou indiretamente arcadas pela Devedora, sem limitação, ou, ainda, com recursos do Patrimônio Separado, em caso de inadimplemento pela Devedora, ao presente Contrato e as seguintes despesas ("Despesas"):

Oficial de Registro de Títulos e Documentos - SP Registrado sob nº 3600301

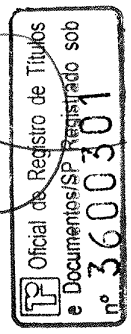
(i) todos os emolumentos e declarações de custódia da B3 relativos tanto à CCI quanto aos CRI;

(ii) remuneração da Cessionária pela emissão dos CRI, em parcela única no valor de R$45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), a ser paga diretamente pela Devedora até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Data de Integralização dos CRI. A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Cessionária, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(iii) remuneração pela administração do Patrimônio Separado, devida à Cessionária, no valor mensal de R$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IGP-M, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI pela Devedora, e as demais serão pagas mensalmente pela Devedora diretamente à Cessionária. A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Cessionária, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. A referida remuneração será acrescida de 70% (setenta por cento) no valor, se ocorrer o vencimento antecipado das Debêntures e os valores então devidos pela Devedora não forem pagos tempestivamente ("Taxa de Administração");

(iv) adicionalmente a despesa prevista no item (iii) acima, será devido à Cessionária, o valor R$100,00 (cem reais) por cada Data de Integralização dos CRI (exceto para a primeira data). A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da

Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Cessionária, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;



(v) remuneração do Agente Escriturador e do Banco Liquidante (conforme definido no Termo de Securitização) no montante equivalente a R$4.200,00 (quatro mil e duzentos reais), em parcelas anuais, corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IGP-M ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. O valor das referidas parcelas já está acrescido dos respectivos tributos incidentes. A primeira parcela será devida direta ou indiretamente pela Devedora na primeira Data de Integralização dos CRI e as demais parcelas serão devidas nas mesmas datas dos anos subsequentes e arcadas diretamente pela Devedora;

(vi) remuneração, a ser paga ao Custodiante, nos seguintes termos:

(a) pela implantação e registro da CCI, será devido o valor líquido de R$5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, diretamente pela Devedora;

(b) pela custódia da CCI, será devido o valor anual líquido de R$3.000,00 (três mil reais), a ser paga, pela Devedora diretamente ao Custodiante até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI e as demais nas mesmas datas de vencimento dos anos subsequentes;

(c) o pagamento dos valores devidos no âmbito dos subitens (a) e (b) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, conforme o caso, nas alíquotas vigente na data de cada pagamento. E o valor dos valores devidos no âmbito do subitem (b) acima serão corrigidos anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IGP-M ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário;

(vii) remuneração, devida ao Agente Fiduciário, nos seguintes termos:

(a) pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe

competem, nos termos da legislação em vigor e do Termo de Securitização, será devido o valor semestral líquido de R$6.000,00 (seis mil reais), devendo a primeira parcela ser paga, pela Devedora diretamente ao Agente Fiduciário, até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI e as demais parcelas serão devidas nas mesmas datas dos semestres subsequentes. Os valores previstos neste item serão atualizados anualmente, pela variação acumulada do IGP-M, a partir da primeira data de pagamento; e

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Registrado sob nº 3600301

(b) pela verificação dos Índices Financeiros (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), parcelas de R$1.000,00 (mil reais) por cada data de verificação, a serem pagas diretamente pela Devedora ao Agente Fiduciário.

(c) o pagamento dos valores devidos no âmbito dos subitens (a) e (b) serão acrescidos dos seguintes tributos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, conforme o caso, nas alíquotas vigente na data de cada pagamento, e serão corrigidos anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IGP-M ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário;

(viii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, despesas estas decorrentes de ato, omissão ou fato atribuível comprovadamente à Devedora, suas Controladas e/ou às suas coligadas, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;

(ix) remuneração da Agência de Rating (conforme definido no Termo de Securitização), no valor de US$ 15.000,00 (quinze mil dólares norte-americanos) para emissão do rating acrescidos da taxa de manutenção no valor de US$ 15.000,00 (quinze mil dólares norte-americanos) por ano enquanto o CRI estiver vigente a serem pagas diretamente pela Devedora;

(x) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora e custos relacionados à assembleia dos titulares de CRI;

(xi) averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso;

(xii) despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração do Crédito Imobiliário, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração; e

(xiii) despesas com o registro da Oferta na CVM, bem como quaisquer emolumentos relacionados à B3 e ANBIMA.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Registrado sob nº 3600301

7.1.2. Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia geral dos titulares de CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Cessionária e/ou o Agente Fiduciário continuarem exercendo as suas funções, as Despesas previstas na cláusula 7.1.1, acima, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora.

7.1.3. A Taxa de Administração será custeado pela Devedora e, na sua inadimplência, pelos recursos do Patrimônio Separado.

7.1.4. A Taxa de Administração continuará sendo devido, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora. Caso a Devedora não pague tempestivamente e os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os titulares de CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, requerer o reembolso das despesas junto à Devedora após a realização do Patrimônio Separado.

7.2. Quaisquer despesas não mencionadas na cláusula 7.1 acima e relacionadas à Emissão e à Oferta, serão arcadas exclusivamente, direta ou indiretamente, pela Devedora, na forma da cláusula 7.1, acima, sendo que caso os pagamentos sejam efetivados pela Cessionária, deverão ser reembolsadas pela Devedora à Cessionária em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela Cessionária, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Cessionária, necessárias ao exercício pleno de sua função, desde que prévia e expressamente aprovadas pela Devedora: **(i)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item "i"; **(ii)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; **(iii)** publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Gerais.

7.3. Em qualquer Reestruturação que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias Gerais, será devida, pela Devedora à Cessionária, uma remuneração adicional, equivalente a R$800,00 (oitocentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pela variação acumulada do IGP-M no período anterior. A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Cessionária, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. Também, a Devedora deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as Partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal, desde que prévia e expressamente aprovados pela Devedora. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Registrado sob nº 3600301

7.3.1. As despesas previstas na Cláusula 7.3 acima serão acrescidas dos seguintes impostos, conforme aplicáveis: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre as referidas despesas, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

7.3.2. Entende-se por "Reestruturação" a alteração de condições relacionadas **(i)** às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; **(ii)** aditamentos aos Documentos da Operação, ofertas de repactuação, ofertas de resgate e realização de assembleias; e **(iii)** ao vencimento antecipado das Debêntures e o consequente Resgate Antecipado dos CRI.

7.4. As Despesas que eventualmente sejam pagas diretamente pela Cessionária, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado, deverão ser reembolsadas pela Devedora à Cessionária em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela Cessionária, observado que, em nenhuma hipótese a Cessionária possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

7.5. Na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Cessionária poderá promover as medidas judiciais cabíveis, às expensas exclusivas do Patrimônio Separado, iniciando a execução por quantia certa contra

devedor ou qualquer outra medida que entender cabível.

8. INDENIZAÇÃO

8.1. A Devedora obriga-se a indenizar e a isentar a Cessionária, na qualidade de titular do Patrimônio Separado, administrado em regime fiduciário, em benefício dos titulares de CRI, de qualquer prejuízo, e/ou perdas e danos diretos que venha a sofrer em decorrência, direta e exclusivamente, do descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação oriunda da Escritura de Emissão de Debêntures, deste Contrato, inclusive com relação à cessão do Crédito Imobiliário para fins da Operação de Securitização. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Cessionária e/ou qualquer de suas Partes Relacionadas em relação a ato, omissão ou fato atribuível direta e comprovadamente à Devedora, a Devedora reembolsará ou pagará o montante total pago ou devido pela Cessionária, como resultado de qualquer perda, ação, dano direto e responsabilidade diretamente relacionada, desde que devidamente comprovados, devendo contratar advogado específico para defesa da Cessionária a ser escolhido de comum acordo entre as Partes e pagar os custos e honorários advocatícios sucumbenciais, conforme arbitrado judicialmente mediante decisão transitada em julgado, conforme venha a ser solicitada.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Registro sob nº 3600301

8.1.1. A obrigação de indenização prevista na Cláusula 8.1 acima, abrange, inclusive, o reembolso de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser razoavelmente incorridos pela Cessionária, seus sucessores na representação do Patrimônio Separado, bem como por suas Partes Relacionadas, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou deste Contrato.

8.1.2. As Partes desde já concordam que a Devedora não será responsável por qualquer indenização decorrente ou de qualquer forma relacionada a qualquer custo de oportunidade, negócios ou clientela, ou por danos indiretos, exemplares, punitivos, morais ou lucros cessantes alegados pela Cessionária ou qualquer de suas Partes Relacionadas.

8.2. A Devedora deverá pagar quaisquer valores devidos em decorrência das estipulações deste item no prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar do recebimento da respectiva comunicação enviada pela Cessionária e/ou Parte Relacionada indenizável, conforme o caso, desde que acompanhados com a efetiva comprovação dos valores devidos, nos termos previstos nesta Cláusula 8.

8.3. As estipulações de indenização aqui previstas deverão sobreviver à resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão do presente Contrato.

9. REGISTRO EM CARTÓRIO

9.1. O registro deste Contrato, bem como a averbação de eventuais aditamentos a este Contrato, em cartórios de registro de títulos e documentos das comarcas dos domicílios das Partes, às expensas da Devedora, deverão ser comprovados pela Devedora no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados de sua respectiva assinatura, mediante o

envio deste Contrato devidamente registrado à Cessionária.

9.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 9.1, acima, e das hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures, caso a Devedora, ao término do prazo acordado, ainda não tenha apresentado evidência do referido registro, poderá a Cessionária, além tomar as medidas previstas em lei ou negócio jurídico pelo inadimplemento, proceder ao registro aqui mencionado, correndo todos os custos e despesas por conta da Devedora, nos termos da Cláusula 7ª acima.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Registrado sob nº 3600301

10. COMUNICAÇÕES

10.1. Quaisquer notificações, cartas e informações entre as Partes deverão ser encaminhadas, da seguinte forma:

(i) Para a Cessionária:
ÁPICE SECURITIZADORA S.A.
Avenida Santo Amaro, n.º 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi
São Paulo – SP, CEP: 01407-200
At.: Arley Custódio Fonseca
Telefone: (11) 3071-4475
E-mail: juridico@apicesec.com.br e middle@apicesec.com.br

(ii) Para a Cedente:
ARES SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12
CEP 04.506-000 – São Paulo/SP
At.: Arley Custódio Fonseca
Telefone: (11) 3071-4475
E-mail: middle@apicesec.com.br
juridico@apicesec.com.br

(iii) Para a Devedora:
CONSTRUTORA TENDA S.A.
Rua Álvares Penteado, 61, 5º andar
São Paulo – SP,
CEP: 01012-001
At.: Nadia Luchiari e Eduardo Simas
Telefone: (11) 3111-9810 e (11) 3111-2711
E-mail: nluchiari@tenda.com e esimas@tenda.com

10.2. As comunicações serão consideradas entregues: **(i)** quando enviadas aos endereços acima sob protocolo ou com aviso de recebimento; ou **(ii)** por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio com confirmação de recebimento.

10.3. A mudança, por uma parte signatária do presente instrumento, de seus dados, deverá ser por ela comunicada por escrito aos demais signatários deste Contrato.

11. DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato **(i)** são cumulativos com outros direitos previstos em lei ou em negócio jurídico, a menos que expressamente os excluam; e **(ii)** só admitem renúncia por escrito e específica. O não exercício, total ou parcial, de qualquer direito

decorrente do presente Contrato não implicará novação da obrigação ou renúncia ao respectivo direito por seu titular nem qualquer alteração aos termos deste Contrato.

11.2. A tolerância e as concessões recíprocas **(i)** terão caráter eventual e transitório; e **(ii)** não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução, novação ou ampliação de qualquer poder, faculdade, pretensão ou imunidade de qualquer das Partes.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Pessoa Jurídica sob nº 3600304

11.3. Este Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores ou cessionários.

11.4. É vedada a cessão e/ou promessa de cessão, por qualquer das Partes dos direitos e obrigações aqui previstos, sem expressa e prévia concordância da outra Parte. A Devedora não poderá prometer, ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou com quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato, salvo com a anuência prévia, expressa e por escrito da Cessionária, mediante prévia aprovação dos titulares de CRI, reunidos em assembleia geral. Não obstante, fica desde já a Cessionária autorizada a ceder e/ou transferir o Crédito Imobiliário oriundo das Debêntures, total ou parcialmente, a qualquer terceiro, para a finalidade de liquidação do Patrimônio Separado, nas hipóteses expressamente previstas no Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos e condições lá determinados.

11.5. Caso qualquer das disposições venha a ser julgada inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

11.6. Este Contrato, em conjunto com o Termo de Securitização a ser celebrado, a Escritura de Emissão de Debêntures e os demais Documentos da Operação, constituem o integral entendimento entre as Partes.

11.7. A Devedora será responsável pelo custo de todos os tributos (inclusive na fonte), incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma da Escritura de Emissão de Debêntures, inclusive após a cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência das Debêntures ("Tributos"). Todos os Tributos que incidam sobre os pagamentos feitos pela Devedora em virtude das Debêntures serão suportados pela Devedora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre os mesmos, de forma que a Cedente sempre receba o valor programado líquido de Tributos ou qualquer forma de retenção. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento

e/ou retenção de quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Nesta situação, a Devedora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Cessionária receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Os CRI lastreados nos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI e, na forma prevista acima. A Devedora não será responsável pelo pagamento de quaisquer tributos que incidam ou venham a incidir sobre o pagamento de rendimentos pela Securitizadora aos titulares de CRI. Adicionalmente, a Devedora não será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, bem como não será responsável por eventuais atrasos ou falhas da Cessionária no repasse de pagamentos efetuados pela Devedora aos titulares dos CRI.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Registrado sob nº 3600301

11.8. As palavras e as expressões sem definição neste Contrato, e/ou na Escritura de Emissão de Debêntures ou no Termo de Securitização a ser celebrado, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

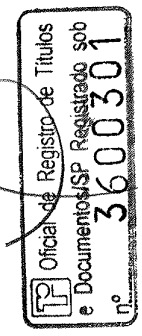
11.9. No caso de mora no cumprimento de quaisquer obrigações pecuniárias assumidas neste Contrato incidirão, sobre os valores em atraso, os Encargos Moratórios, nos termos da Cláusula 4.7.5 da Escritura de Emissão de Debêntures.

11.10. Nos termos da Cláusula 7ª acima, a Devedora desde já reconhece que todos os custos e despesas de sua responsabilidade aqui previstos deverão ser arcados com recursos próprios, que não poderão, direta ou indiretamente, atingir os valores que integrarem ou devam integrar o Patrimônio Separado. Na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Cessionária poderá prosseguir conforme previsto na Cláusula 7.5, acima.

11.11. 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 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, desde que, em qualquer caso acima, tal alteração não represente prejuízo, custo ou despesa adicional aos titulares de CRI.

10. MANIFESTAÇÃO PRÉVIA TITULARES DE CRI

10.1 Para os fins deste Contrato de Cessão, todas as decisões a serem tomadas pela Cessionária dependerão da manifestação prévia dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Geral, salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos da Operação, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas no Termo de Securitização.



12. TUTELA ESPECÍFICA

12.1. Este Contrato constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, ("Código de Processo Civil") e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

13. PRAZO DE VIGÊNCIA

13.1. O presente Contrato começa a vigorar na data de sua assinatura e permanecerá em vigor até a integral liquidação da totalidade dos CRI e cumprimento de todas as obrigações principais e acessórias previstas neste Contrato.

14. LEI E FORO

14.1. As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a este Contrato.

14.2. Este Contrato rege-se pelas leis da República Federativa do Brasil.

14.3. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para dirimir as disputas oriundas ou relacionadas com este Contrato.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 4 (quatro) vias de igual forma e teor, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 26 de setembro de 2017.

[o restante da página foi intencionalmente deixado em branco.
seguem páginas de assinaturas]

(Página de Assinaturas 1/4 do "Instrumento Particular de Cessão de Crédito Imobiliário e Outras Avenças", celebrado entre a Ares Serviços Imobiliários Ltda., a Construtora Tenda S.A. e a Ápice Securitizadora S.A.)

ARES SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Arley Custódio Fonseca
Cargo: RG: 27.946.485-X SSP/SP
CPF/MF: 307.140.588-07

Nome:
Cargo:

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Registrado sob nº 3600301

(Página de Assinaturas 2/4 do "Instrumento Particular de Cessão de Crédito Imobiliário e Outras Avenças", celebrado entre a Ares Serviços Imobiliários Ltda., a Construtora Tenda S.A. e a Ápice Securitizadora S.A.)

CONSTRUTORA TENDA S.A.

Nome: Rodrigo Osmo
Cargo: Diretor Presidente

Nome: Marcelo Melo
Cargo: Diretor Executivo de Negócios

Oficial de Registro de Títulos e Documentos SP Registrado sob nº 3600381

(Página de Assinaturas 3/4 do "Instrumento Particular de Cessão de Crédito Imobiliário e Outras Avenças", celebrado entre a Ares Serviços Imobiliários Ltda., a Construtora Tenda S.A. e a Ápice Securitizadora S.A.)

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

Nome: Arley Custódio Fonseca
Cargo: RG: 27.946.485-X SSP/SP
CPF/MF: 307.140.588-07

Nome:
Cargo:

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Registrado sob nº 3600301

1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 45.564.895/0001-25
Paulo Roberto de Carvalho Rêgo - Oficial

Emol.	R$ 10.132,86
Estado	R$ 2.879,89
Ipesp	R$ 1.971,11
R. Civil	R$ 533,30
T. Justiça	R$ 695,43
M. Público	R$ 486,38
Iss	R$ 212,38
Total	R$ 16.911,35

Selos e taxas Recolhidos p/verba

Protocolado e prenotado sob o n. **3.615.320** em **26/09/2017** e registrado, hoje, em microfilme sob o n. **3.600.301**, em títulos e documentos.
São Paulo, 26 de setembro de 2017

Paulo Roberto de Carvalho Rêgo - Oficial
Danilo de Moraes Oliveira - Oficial Substituto

DANILO DE MORAES OLIVEIRA
Escrevente Substituto

Registro de Títulos e Documentos
Charles da Silva Pedro
Escrevente

(Página de Assinaturas 4/4 do "Instrumento Particular de Cessão de Crédito Imobiliário e Outras Avenças", celebrado entre a Ares Serviços Imobiliários Ltda., a Construtora Tenda S.A. e a Ápice Securitizadora S.A.)

TESTEMUNHAS

Nome: Adriana Aguiotti
RG: 26.687.273-8

Nome:
RG:

Soraia Maria da Trindade Peres
RG. 19.521.605-2
CPF. 174.866.648-79

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Registrado sob nº 3600301

ANEXO I — MODELO DE NOTIFICAÇÃO DO VALOR EFETIVO DA CESSÃO

À
ÁPICE SECURITIZADORA S.A.
Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12
Itaim Bibi, CEP 04506-000
São Paulo – SP
At.: Arley Custodio Fonseca

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Registrado sob nº 3600301

REF.: CESSÃO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO NO ÂMBITO DA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIO DA 104ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

Prezados Senhores,

1. Referimo-nos ao "*Instrumento Particular de Cessão de Crédito Imobiliário e Outras Avenças*" ("Contrato"), celebrado entre a Ápice Securitizadora S.A. ("Cessionária"), a Ares Serviços Imobiliários Ltda. ("Cedente") e a Construtora Tenda S.A. ("Devedora"), o qual instrumentaliza a cessão de crédito imobiliário oriundo de debêntures simples, não conversíveis em ações, para colocação privada, da espécie quirografária da 3ª emissão da Devedora nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da Construtora Tenda S.A.*" ("Crédito Imobiliário", "Debêntures" e "Escritura de Emissão de Debêntures", respectivamente), para vinculação aos certificados de recebíveis imobiliários da 104ª série da 1ª emissão da Cessionária ("CRI"), distribuídos por meio de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Oferta").

2. Em atendimento à cláusula 3.4 do Contrato, tendo em vista a subscrição e integralização de [•] ([•]) CRI no âmbito da Oferta, vem a Devedora e a Cedente comunicar à Cessionária que será efetivamente cedido à Cessionária o Crédito Imobiliário oriundo de [•] ([•]) Debêntures, para conferir lastro à emissão dos CRI.

3. As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta notificação terão o significado que lhes é atribuído no Contrato.

4. Sendo o que nos cumpria para o momento, subscrevemos.

ARES SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

CONSTRUTORA TENDA S.A.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

De Acordo:

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Registrado sob nº 3600301

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI - RELATÓRIO DEFINITIVO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

S&P Global
Ratings

Comunicado à Imprensa

28 setembro de 2017

S&P Global Ratings atribui rating 'brA+ (sf)' à 104ª série da 1ª emissão de CRIs da Ápice Securitizadora (Risco Construtora Tenda)

Analista principal:
Henrique Sznirer, São Paulo, 55 (11) 3039-9723, henrique.sznirer@spglobal.com

Contato analítico adicional:
Marcelo Daian Graupen, São Paulo, 55 (11) 3039-9743,marcelo.graupen@spglobal.com

Líder do comitê de rating:
Leandro de Albuquerque, Nova York, 1 (212) 438-9729, leandro.albuquerque@spglobal.com

Resumo

- A 104ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Ápice Securitizadora S.A. (Ápice) será lastreada por uma Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) representativa de uma debênture emitida e devida pela Construtora Tenda S.A. (Tenda).
- A S&P Global Ratings atribuiu o rating final 'brA+ (sf)' à 104ª série da 1ª emissão de CRIs da Ápice, após o recebimento dos documentos finais da operação.
- O rating da 104ª série da 1ª emissão de CRIs a ser realizada pela Ápice reflete nossa opinião de crédito sobre a debênture, a qual possui a Tenda como única devedora.

Ação de Rating

São Paulo (S&P Global Ratings), 28 de setembro de 2017 – A S&P Global Ratings atribuiu hoje o rating final 'brA+ (sf)', em sua Escala Nacional Brasil, à 104ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da **Ápice Securitizadora S.A.** (Ápice), após ter recebido a documentação final da operação. Não houve alterações nos documentos da transação ou nas premissas analíticas em relação àquelas utilizadas na atribuição do rating preliminar.

A emissão será lastreada por uma Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) representativa de uma debênture emitida e devida pela Construtora Tenda S.A. (Tenda). O rating reflete nossa opinião de crédito sobre a debênture, a qual possui a Tenda como única devedora.

Os juros remuneratórios dos CRIs equivalerão à Taxa DI Over acrescida de uma sobretaxa de 0,9% ao ano. A taxa de juros da CCI, por sua vez, refletirá os juros remuneratórios estabelecidos para os CRIs. O

montante total da emissão será de R$ 200 milhões, o qual poderá se elevar em até 35%, para R$ 270,0 milhões, em função do exercício de lote suplementar e lote adicional. Os juros e o principal dos CRIs serão inteiramente pagos na data de vencimento dos certificados.

Resumo da Ação de Rating

Instrumento	De	Para	Montante Preliminar*	Vencimento Legal Final
104ª Série da 1ª Emissão de CRIs	brA+ (sf) Preliminar	brA+ (sf) Final	R$ 200 milhões	18 de Janeiro de 2021

*O montante preliminar a ser emitido é de R$ 200 milhões e pode ser elevado em até 35%, por meio da opção de lote adicional e de lote suplementar.

A Escala Nacional Brasil de ratings de crédito da S&P Global Ratings atende emissores, seguradores, terceiros, intermediários e investidores no mercado financeiro brasileiro para oferecer tanto ratings de crédito de dívida (que se aplicam a instrumentos específicos de dívida) quanto ratings de crédito de empresas (que se aplicam a um devedor). Os ratings de crédito na Escala Nacional Brasil utilizam os símbolos de rating globais da S&P Global Ratings com a adição do prefixo "br" para indicar "Brasil", e o foco da escala é o mercado financeiro brasileiro. A Escala Nacional Brasil de ratings de crédito não é diretamente comparável à escala global da S&P Global Ratings ou a qualquer outra escala nacional utilizada pela S&P Global Ratings ou por suas afiliadas, refletindo sua estrutura única, desenvolvida exclusivamente para atender as necessidades do mercado financeiro brasileiro.

Certos termos utilizados neste relatório, particularmente certos adjetivos usados para expressar nossa visão sobre os fatores que são relevantes para os ratings, têm significados específicos que lhes são atribuídos em nossos critérios, por isso devem ser lidos em conjunto com tais critérios. Por favor, veja os critérios de rating em www.standardandpoors.com.br para mais informações.

Critérios e Artigos Relacionados

Critérios

- Tabelas de mapeamento das escalas nacionais e regionais da S&P Global Ratings, 14 de agosto de 2017
- Critério Legal: Operações Estruturadas: Metodologia de avaliação de isolamento de ativos e de sociedades de propósito específico, 29 de março de 2017
- Estrutura Global de Avaliação de Riscos Operacionais em Operações Estruturadas, 9 de outubro de 2014
- Ratings de Crédito nas Escalas Nacionais e Regionais, 22 de setembro de 2014
- Metodologia e Premissas da Estrutura de Risco de Contraparte, 25 de junho de 2013
- Metodologia global para atribuição de ratings a títulos empacotados, 16 de outubro de 2012
- Metodologia de Critério Aplicada a Taxas, Despesas e Indenizações, 12 de julho de 2012
- Critérios de investimento global para investimentos temporários em contas de transação, 31 de maio de 2012
- Metodologia: Critérios de estabilidade de crédito, 3 de maio de 2010
- Entendendo as Definições de Ratings da Standard & Poor's, 3 de junho de 2009

Artigos

- "Credit Conditions: Political Uncertainty Hinders Improving Credit Conditions In Latin America", 30 de junho de 2017
- "Global Structured Finance Scenario and Sensitivity Analysis 2016: Understanding the Effects of The Top Five Macroeconomic Factors", 16 de dezembro de 2016
- "Latin American Structured Finance Scenario And Sensitivity Analysis 2015: The Effects Of Regional Market Variables", 28 de outubro de 2015
- Avaliando a qualidade de crédito pelo vínculo mais fraco, 13 de fevereiro de 2012

INSTRUMENTO	DATA DE ATRIBUIÇÃO DO RATING INICIAL	DATA DA AÇÃO DE RATING ANTERIOR
ÁPICE SECURITIZADORA S.A.		
104ª Série da 1ª Emissão de CRIs	6 de setembro de 2017	6 de setembro de 2017

INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS ADICIONAIS

Outros serviços fornecidos ao emissor

A S&P Global Ratings tem fornecido à Construtora Tenda S.A. o serviço de "Credit Assessment". Clique aqui para mais informações.

S&P Global Ratings não realiza due diligence em ativos subjacentes
Quando a S&P Global Ratings atribuiu ratings a um instrumento de operações estruturadas, esta recebe informações sobre ativos subjacentes, as quais são fornecidas por terceiros que acreditamos tenham conhecimento dos fatos relevantes. Tais terceiros são normalmente instituições financeiras que estruturaram a transação e/ou instituições que originaram os ativos ou estão vendendo os ativos aos emissores e/ou uma empresa de contabilidade reconhecida e/ou uma empresa de advocacia, cada qual agindo em nome da instituição financeira ou originador ou vendedor dos ativos. Além disso, a S&P Global Ratings pode se apoiar em informações presentes nos prospectos de oferta das transações, emitidos de acordo com as leis de valores mobiliários da jurisdição relevante. Em alguns casos, a S&P Global Ratings pode se apoiar em fatos gerais (tais como índices de inflação, taxas de juros dos bancos centrais, índices de *default*) que são de domínio público e produzidos por instituições privadas ou públicas. Em nenhuma circunstância a S&P Global Ratings realiza qualquer processo de *due diligence* sobre ativos subjacentes. A S&P Global Ratings também pode receber a garantia por parte da instituição que está estruturando a transação ou originando ou vendendo os ativos para o emissor, (a) o qual vai fornecer à S&P Global Ratings todas as informações requisitadas pela S&P Global Ratings de acordo com seus critérios publicados e outras informações relevantes para o rating de crédito e, se aplicável, para o monitoramento do rating de crédito, incluindo informações ou mudanças materiais das informações anteriormente fornecidas e (b) a informações fornecidas à S&P Global Ratings relativas ao rating de crédito ou, se aplicável, ao monitoramento do rating de crédito, de que estas não contêm nenhuma afirmação falsa sobre um fato material e não omitem um fato material necessário para fazer tal afirmação, em vista das circunstâncias nas quais foram fornecidas, e não enganosa.

A precisão e completude das informações revisadas pela S&P Global Ratings em conexão com sua análise, pode ter um efeito significativo nos resultados de tais análises. Embora a S&P Global Ratings colete informações de fontes que acredita serem confiáveis, quaisquer imprecisões ou omissões nessas informações poderiam afetar significativamente a análise de crédito da S&P Global Ratings, tanto positiva quanto negativamente.

Atributos e limitações do rating de crédito
A S&P Global Ratings utiliza informações em suas análises de crédito provenientes de fontes consideradas confiáveis, incluindo aquelas fornecidas pelo emissor. A S&P Global Ratings não realiza auditorias ou quaisquer processos de *due diligence* ou de verificação independente da informação recebida do emissor ou de terceiros em conexão com seus processos de rating de crédito ou de monitoramento dos ratings atribuídos. A S&P Global Ratings não verifica a completude e a precisão das informações que recebe. A informação que nos é fornecida pode, de fato, conter imprecisões ou omissões que possam ser relevantes para a análise de crédito de rating.

Em conexão com a análise deste (s) rating (s) de crédito, a S&P Global Ratings acredita que há informação suficiente e de qualidade satisfatória de maneira a permitir-lhe ter uma opinião de rating de crédito. A atribuição de um rating de crédito para um emissor ou emissão pela S&P Global Ratings não deve ser vista como uma garantia da precisão, completude ou tempestividade da (i) informação na qual a S&P Global Ratings se baseou em conexão com o rating de crédito ou (ii) dos resultados que possam ser obtidos por meio da utilização do rating de crédito ou de informações relacionadas.

Fontes de informação
Para atribuição e monitoramento de seus ratings a S&P Global Ratings utiliza, de acordo com o tipo de emissor/emissão, informações recebidas dos emissores e/ou de seus agentes e conselheiros, inclusive, balanços financeiros auditados do Ano Fiscal, informações financeiras trimestrais, informações corporativas, prospectos e outros materiais oferecidos, informações históricas e projetadas recebidas durante as reuniões com a administração dos emissores, bem como os relatórios de análises dos aspectos econômico-financeiros (MD&A) e similares da entidade avaliada e/ou de sua matriz. Além disso, utilizamos informações de domínio público, incluindo informações publicadas pelos reguladores de valores mobiliários, do setor bancário, de seguros e ou outros reguladores, bolsas de valores, e outras fontes públicas, bem como de serviços de informações de mercado nacionais e internacionais.

Aviso de ratings ao emissor
O aviso da S&P Global Ratings para os emissores em relação ao rating atribuído é abordado na política "Notificações ao Emissor (incluindo Apelações)".

Frequência de revisão de atribuição de ratings
O monitoramento da S&P Global Ratings de seus ratings de crédito é abordado em:

- Descrição Geral do Processo de Ratings de Crédito (seção de Revisão de Ratings de Crédito)
- Política de Monitoramento

Conflitos de interesse potenciais da S&P Global Ratings
A S&P Global Ratings publica a lista de conflitos de interesse reais ou potenciais em "Conflitos de Interesse — Instrução Nº 521/2012, Artigo 16 XII" seção em www.standardandpoors.com.br.

Faixa limite de 5%
A S&P Global Ratings Brasil publica em seu Formulário de Referência apresentado em http://www.standardandpoors.com/pt_LA/web/guest/regulatory/disclosures o nome das entidades responsáveis por mais de 5% de suas receitas anuais.

Copyright© 2017 pela Standard & Poor's Financial Services LLC. Todos os direitos reservados.

Nenhum conteúdo (incluindo-se ratings, análises e dados relativos a crédito, avaliações, modelos, software ou outras aplicações ou informações obtidas a partir destes) ou qualquer parte destas informações (Conteúdo) pode ser modificada, sofrer engenharia reversa, ser reproduzida ou distribuída de nenhuma forma, nem meio, nem armazenada em um banco de dados ou sistema de recuperação sem a prévia autorização por escrito da Standard & Poor's Financial Services LLC ou de suas afiliadas (coletivamente, S&P). O Conteúdo não deverá ser utilizado para nenhum propósito ilícito ou não autorizado. Nem a S&P, nem seus provedores externos, nem seus diretores, representantes, acionistas, empregados nem agentes (coletivamente, Partes da S&P) garantem a exatidão, completitude, tempestividade ou disponibilidade do Conteúdo. As Partes da S&P não são responsáveis por quaisquer erros ou omissões (por negligência ou não), independentemente da causa, pelos resultados obtidos mediante o uso de tal Conteúdo, ou pela segurança ou manutenção de quaisquer dados inseridos pelo usuário. O Conteúdo é oferecido "como ele é". AS PARTES DA S&P ISENTAM-SE DE QUALQUER E TODA GARANTIA EXPRESSA OU IMPLÍCITA, INCLUSIVE, MAS NÃO LIMITADA A, QUAISQUER GARANTIAS DE COMERCIABILIDADE, OU ADEQUAÇÃO A UM PROPÓSITO OU USO ESPECÍFICO, LIBERDADE DE FALHAS, ERROS OU DEFEITOS DE SOFTWARE, QUE O FUNCIONAMENTO DO CONTEÚDO SEJA ININTERRUPTO OU QUE O CONTEÚDO OPERE COM QUALQUER CONFIGURAÇÃO DE SOFTWARE OU HARDWARE. Em nenhuma circunstância, deverão as Partes da S&P ser responsabilizadas por nenhuma parte, por quaisquer danos, custos, despesas, honorários advocatícios, ou perdas diretas, indiretas, incidentais, exemplares, compensatórias, punitivas, especiais, ou consequentes (incluindo-se, sem limitação, perda de renda ou lucros e custos de oportunidade ou perdas causadas por negligência) com relação a qualquer uso do Conteúdo aqui contido, mesmo se alertadas sobre sua possibilidade.

Análises relacionadas a crédito e outras, incluindo ratings e as afirmações contidas no Conteúdo são declarações de opiniões na data em que foram expressas e não declarações de fatos. As opiniões da S&P, análises e decisões de reconhecimento de ratings (descritas abaixo) não são recomendações para comprar, reter ou vender quaisquer títulos ou tomar qualquer decisão de investimento e não abordam a adequação de quaisquer títulos. Após sua publicação, em qualquer maneira ou formato, a S&P não assume nenhuma obrigação de atualizar o Conteúdo. Não se deve depender do Conteúdo, e este não é um substituto das habilidades, julgamento e experiência do usuário, sua administração, funcionários, conselheiros e/ou clientes ao tomar qualquer decisão de investimento ou negócios. A S&P não atua como agente fiduciário nem como consultora de investimentos exceto quando registrada como tal. Embora obtenha informações de fontes que considera confiáveis, a S&P não conduz auditoria nem assume qualquer responsabilidade de diligência devida (due diligence) ou de verificação independente de qualquer informação que receba.

Até o ponto em que as autoridades reguladoras permitam a uma agência de rating reconhecer em uma jurisdição um rating atribuído em outra jurisdição para determinados fins regulatórios, a S&P reserva-se o direito de atribuir, retirar ou suspender tal reconhecimento a qualquer momento e a seu exclusivo critério. As Partes da S&P abdicam de qualquer obrigação decorrente da atribuição, retirada ou suspensão de um reconhecimento, bem como de qualquer responsabilidade por qualquer dano supostamente sofrido por conta disso.

A S&P mantém determinadas atividades de suas unidades de negócios separadas umas das outras a fim de preservar a independência e objetividade de suas respectivas atividades. Como resultado, certas unidades de negócios da S&P podem dispor de informações que não estão disponíveis às outras. A S&P estabeleceu políticas e procedimentos para manter a confidencialidade de determinadas informações que não são de conhecimento público recebidas no âmbito de cada processo analítico.

A S&P pode receber remuneração por seus ratings e certas análises, normalmente dos emissores ou subscritores dos títulos ou dos devedores. A S&P reserva-se o direito de divulgar seus pareceres e análises. A S&P disponibiliza suas análises e ratings públicos em seus sites na www.standardandpoors.com (gratuito), e www.ratingsdirect.com e www.globalcreditportal.com (por assinatura), e pode distribuí-los por outros meios, inclusive em suas próprias publicações ou por intermédio de terceiros redistribuidores. Informações adicionais sobre nossos honorários de rating estão disponíveis em www.standardandpoors.com/usratingsfees.

Austrália
Standard & Poor's (Austrália) Pty. Ltd. conta com uma licença de serviços financeiros número 337565 de acordo com o Corporations Act 2001. Os ratings de crédito da Standard & Poor's e pesquisas relacionadas não tem como objetivo e não podem ser distribuídas a nenhuma pessoa na Austrália que não seja um cliente pessoa jurídica (como definido no Capítulo 7 do Corporations Act).

ANEXO VII - DECLARAÇÃO DA EMISSORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

São Paulo, 6 de setembro de 2017.

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM
Rua Sete de Setembro, nº 111 – 3º andar
20159-900 - Rio de Janeiro - RJ

Superintendência de Registro de Valores Mobiliários – SRE
At.: Sr. Dov Rawet
Gerência de Registros 1 – GER-1
At.: Sr. Raul de Campos Cordeiro

Ref.: **DECLARAÇÃO COMPANHIA ABERTA - Pedido de Registro da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 104ª série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.**

Prezados Senhores,

ÁPICE SECURITIZADORA S.A., securitizadora de direitos creditórios imobiliários, com registro de companhia aberta categoria aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Companhia"), no âmbito da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 104ª série da 1ª Emissão da Companhia, cujo pedido de registro foi submetido à análise da CVM, serve-se da presente para, nos termos do item 11 do Anexo II da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor, **DECLARAR** que seu registro de companhia aberta perante a CVM, concedido sob o nº 22276, em 25 de novembro de 2010, encontra-se atualizado.

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

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

Nome:
Cargo: Arley Custódio Fonseca
RG: 27.946.485-X SSP/SP
CPF/MF: 307.140.588-07

Nome:
Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A **ÁPICE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.130.744/0001-00 ("Emissora"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários da 104ª série da sua 1ª emissão ("Emissão" e "CRI"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que **(i)** nos termos previstos pela Lei nº 9.514/2014, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, bem como sobre quaisquer valores depositados na Conta do Patrimônio Separado, **(ii)** verificou, em conjunto com a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários, na qualidade de coordenador líder e com a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 8 de setembro de 2017.

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

Por:	Arley Custódio Fonseca	Por:	
Cargo:	RG: 27.946.485-X SSP/SP CPF/MF: 307.140.588-07	Cargo:	

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

At.: **Superintendência de Registro de Valores Mobiliários – SRE**
Sr. Dov Rawet
Gerência de Registro 1 – GER-1
Sr. Raul de Campos Cordeiro

A **ÁPICE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 ("Emissora"), no âmbito da distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários da 104ª série da 1ª emissão ("CRI" e "Oferta", respectivamente), a ser realizada pela Emissora tendo como coordenador líder a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, 10º andar, Conjuntos 101 e 102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder") **DECLARA**, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e do item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, ("Instrução CVM 414"), exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta, que:

a) 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 Construtora Tenda S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta categoria A perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Álvares Penteado, n.º 61, 5º andar, Centro, CEP 01012-001inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 71.476.527/0001-35, 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;

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, 6 de setembro de 2017.

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

Nome: Ariey Custódio Fonseca
Cargo: RG: 27.946.485-X SSP/SP
CPF/MF: 307.140.588-07

Nome:
Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VIII - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, 10º andar, Conjuntos 101 e 102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78, para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414/2004, conforme alterada, na qualidade de instituição intermediária líder da distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários da 104ª série da 1ª emissão ("CRI") da Ápice Securitizadora S.A. ("Emissora" e "Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, o agente fiduciário da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 6 de setembro de 2017.

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

Por: FABRICIO ALMEIDA
Cargo: Diretor

Por: GUILHERME BENCHIMOL
Cargo: Diretor

Jurídico

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

At.: **Superintendência de Registro de Valores Mobiliários – SRE**
Sr. Dov Rawet
Gerência de Registro 1 – GER-1
Sr. Raul de Campos Cordeiro

XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, 10º andar, Itaim Bibi, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-7 ("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 104ª série da 1ª (primeira) Emissão da Ápice Securitizadora S.A. ("CRI", "Oferta" e "Emissora", respectivamente), **DECLARA**, nos termos dos parágrafos 1º e 5º do artigo 56 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 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 Construtora Tenda S.A. e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

b) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 414.

São Paulo, 6 de setembro de 2017.

XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Nome: FABRICIO ALMEIDA
Cargo: Diretor

Nome: GUILHERME BENCHIMOL
Cargo: Diretor

Jurídico

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IX - DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES
AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, Conjunto 202
Cidade / Estado: São Paulo – SP
CNPJ nº: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Flávio Scarpelli de Souza
Número do Documento de Identidade: 30.372.545-X SSP/SP
CPF nº: 293.224.508-27

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários
Número da Emissão: 1ª (primeira)
Número das Séries: 104ª
Emissor: Ápice Securitizadora S.A.
Quantidade: até 270.000 (duzentos e setenta mil) CRI, observado: (i) que a Oferta pode ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, observado o Montante Mínimo; e (ii) o eventual exercício da Opção de Lote Adicional e/ou da Opção de Lote Suplementar.
Espécie: Sem Garantia Real
Classe: N/A
Forma: Nominativa e Escritural

Declara, nos termos da Instrução CVM nº 583/2016, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

Rio de Janeiro, 6 de setembro de 2017.

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Flávio Scarpelli Souza
CPF: 293.224.508-27

Ana Eugênia de Jesus Souza Queiroga
RG 15461802000-3
009.635.843-24

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araújo, nº 221, conjunto 93, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Agente Fiduciário"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 414/2004, na qualidade de agente fiduciário do Patrimônio Separado constituído em âmbito da emissão de certificados de recebíveis do imobiliários da 104ª Série da 1ª Emissão ("CRI") da Ápice Securitizadora S.A. ("Emissão" e "Emissora", respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e com o coordenador líder da distribuição pública dos CRI, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no prospecto da oferta dos CRI e no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 6 de setembro de 2017

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Por:
Cargo:
Flávio Scarpelli Souza
CPF: 293.224.508-27

Por:
Cargo:
Ana Eugênia de Jesus Souza Queiroz
RG 15461802000-3
009.635.843-24

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)